

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

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

<p>A 1 Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Mitteilung vom 22.05.2019</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Einwendungen. Details bzgl. Grundstücksentwässerung werden im Zuge der Entwässerungsgenehmigung abgestimmt.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 28.12.2018 mitgeteilt, möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass ein Anschluss an das Schmutzwassernetz voraussichtlich nur über eine Hebeanlage möglich ist. Dies wird jedoch spätestens im Zuge des Entwässerungsantrages mit den Bauherren nochmals abgestimmt.</p>	<p>--</p> <p>--</p>
<p>A 2 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Schreiben vom 23.05.2019</p> <p>Aus Naturschutzsicht bestehen gegen diese Planung keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme geben wir auch im Namen der dem LNV angeschlossenen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) und des Naturschutz-bundes (NABU) ab.</p>	<p>--</p> <p>--</p>
<p>A 3 Landratsamt Emmendingen - Straßenbauverwaltung Schreiben vom 12.06.2019</p>	
<p>Es bestehen weiterhin keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>--</p>
<p>A 4 Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 22.05.2019</p>	
<p>Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.</p> <p>Die gegenüber der ersten Offenlage eingearbeiteten Änderungen betreffen keine naturschutzfachlichen oder -rechtlichen Belange. Daher wird auf die vorangegangene Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlage verwiesen. Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme vom 11.01.2019:</p> <p>„Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken. Auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird hingewiesen. Die Ausführungen gelten unverändert. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Punkte sind in den Bebauungsplanbestimmungen enthalten (Artenschutzmaßnahme und Rodungszeitraum).</p>	<p>--</p> <p>Vom Stadtrat am 07.05.2019 gefasste Beschlüsse:</p> <p>„Die vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.“</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>„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. Den Ausführungen in Ziffer 2.3 der Begründung („Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutzuntersuchung“) und der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme (Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften: vier Nistkästen) wird zugestimmt. Die Mitteilung über die Erledigung der Ausgleichsmaßnahme muss auch die Darstellung der Anbringungsorte der vier Nistkästen enthalten. Ziffer 3.9.1 der Bebauungsvorschriften (Hinweis zum Artenschutz, zulässiger Zeitraum der Rodungsarbeiten) ist unbedingt zu beachten.“</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde bittet zum gegebenen Zeitpunkt um Vorlage einer Darstellung der Anbringungsorte der vier Nistkästen (Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften).“</p>	<p>In der Mitteilung über die Erledigung der Ausgleichsmaßnahme werden auch die Anbringungsorte der vier Nistkästen dargestellt.“</p>
<p>A 5 Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde Schreiben vom 12.06.2019</p>	
<p>2.1 Oberflächengewässer Keine weiteren Vorgaben</p> <p>2.2 Grundwasser Keine Vorgaben, Bedenken und Anregungen</p> <p>2.3 Abwasser Keine weiteren Vorgaben, Bedenken und Anregungen</p> <p>2.4 Wasserversorgung Keine weiteren Vorgaben, Bedenken und Anregungen</p> <p>2.5 Altlasten und Bodenschutz Keine weiteren Vorgaben, Bedenken und Anregungen</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>
<p>A 6 Landratsamt Emmendingen - Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz Schreiben vom 04.06.2019 und 12.06.2019</p> <p>Immissionsschutz Keine Bedenken oder Anregungen</p> <p>Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kellenberg“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn der in der Abwägungsentscheidung genannte Punkt A 6 zum Abfallrecht eingehalten wird.</p>	<p>--</p> <p>Hierbei handelt es sich um den Hinweis OZ 3.2 im Bebauungsplan zum Abfallrecht. Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A 7 Landratsamt Emmendingen - Gesundheitsamt Schreiben vom 12.06.2019	
Aus Sicht der unteren Gesundheits- und Trinkwasserbehörde bestehen keine Einwände gegen die Neuaufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	--
A 8 Landratsamt Emmendingen - Amt für Flurneuordnung Schreiben vom 14.05.2019	
Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	--
A 9 Landratsamt Emmendingen - Landwirtschaftsamt Schreiben vom 28.05.2019	
Zu o.g. Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	--
A 10 Landratsamt Emmendingen - Forstliche Belange Schreiben vom 12.06.2019	
Das Plangebiet liegt außerhalb Wald. Forstliche Belange sind daher nicht betroffen.	--
A 11 Landratsamt Emmendingen - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Schreiben vom 03.06.2019	
Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen wurden die Bedenken und Anregungen des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.06.2018 berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen; - Belange der Müllabfuhr - Erdaushub vor Ort (Erdmassenausgleich / Vermeidung / Verwertung) Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	--
A 12 Landratsamt Emmendingen - ÖPNV Schreiben vom 14.05.2019	
Das Amt für ÖPNV hat keine Anmerkungen.	--
A 13 Landratsamt Emmendingen - Bauleitplanung Schreiben vom 15.05.2019	
Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind.	--

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per email möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de.	Herrn Schneider wird eine Fassung des Bebauungsplanes zugesandt.
A 14 Stadtwerke Emmendingen	
Keine Stellungnahme	--
A 15 Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Ref. 92 Schreiben vom 15.05.2019	
Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme 2511//19-00889 vom 06.02.2019 sowie die Ziffer 3.6 des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 07.05.2019) sind von unsere Seite aus zum offengelegten Plan keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Die vorgebrachten geotechnischen Hinweise wurden in den Bebauungsplan als OZ 3.6 übernommen.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

B 1 Bürger 1 Schreiben vom 31.05.2019	
<p>In der 2. Offenlage sind viele Bedenken der 1. Offenlage nicht ausgeräumt. Die Präzedenzfall Problematik ist für mich besonders wichtig. Wenn hier zwei Häuser wie geplant gebaut werden dürfen können sich künftige Bauherren darauf berufen ein solches Haus auch aus dem alten Haus B. Kirschner zu entwickeln. Dazu wäre nicht einmal ein neuer BP erforderlich und die Bauherren könnten sich einfach nur auf den § 34 des BauGB berufen. Ein unerträglicher Zustand. Das Haus B. Kirschner grenzt direkt an mein Grundstück.</p> <p>Ohne nähere Einzelheiten darzulegen schließe ich mich den Stellungnahmen der betroffenen Eigentümern der Johann-Philipp-Sonntag-Straße an.</p>	<p>Das angesprochene Grundstück „Kellenberg 10“ liegt in keinem Bebauungsplan. Eine Neubebauung ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierbei gilt, wie erwähnt § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich am Bestand orientieren, aber nicht exakt die Maße übernehmen.</p> <p>Grundsätzlich hat sich das Baugebiet „Schlossberg“ in den letzten Jahrzehnten im unbeplanten Innenbereich fortentwickelt, so dass heute durchaus auch größere Baukörper auch mit anderen Dachformen genehmigt werden könnten. Die Gebäude der geplanten Bebauung im Bebauungsplan „Kellenberg“ werden Teil der maßgeblichen Umgebung, sie nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Die Maßstäblichkeit der Bebauung verändert sich aber nicht unzumutbar.</p> <p>Siehe Stellungnahmen B 2 bis B 8</p>
B 2 Bürger 2 Schreiben vom 16.06.2019	
Das Vorhaben wurde nicht wesentlich verändert und reduziert, sondern nur anders verkauft. Die weitausragenden Balkone und deren Überdachungen wurden einfach als Nebenanlagen deklariert.	In der Fassung der 1. Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der 2. Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude zurückgenommen. Für die Anbauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, diese sind ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze hin. Die Abstände betragen</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig. - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner.</p>
<p>Die Höhenreduzierung um 70 cm ist von unten bei einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über Terrassenhöhe der unteren Nachbarn nicht wahrnehmbar.</p>	<p>Die Niveauunterschiede ergeben sich im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke und des nach Westen steil ansteigenden Geländes. Die Reduzierung um 70 cm ist das Ergebnis einer Überarbeitung des Bebauungsplanes. Eine weitere Reduzierung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.</p>
<p>Kritisch bleibt auch, dass nach wie vor eine Fläche des Außenbereichs hinzugenommen wird, um den Bauherren die Grenzbebauung zu ermöglichen. Nirgendwo sonst war das bisher erlaubt worden.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen schmalen Geländestreifen am Nordrand des jetzigen Bebauungsplanes. Aus ökologischer Sicht ist die Hinzunahme des Streifens zum reinen Wohngebiet nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde unproblematisch. Das Baufenster überschreitet die jetzige Grundstücksgrenze nicht. Lediglich sind in einem Teilbereich dieses Streifens noch Nebenanlagen/ untergeordneten bauliche Anlagen zulässig, z.B. Terrasse, Treppe. Die Vorschriften des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ sind im neuen Bebauungsplan „Kellenberg“ nicht zwingend zu übernehmen. Die Planung wird daher nicht geändert.</p>
<p>Die durch die vorhandene Bebauung und die Festlegung der Baufenster des gültigen BP vorgegebene Gebäudeflucht wird hangabwärts teilweise um mehr als 3 m überschritten. Die Gebäude und die östlichen Balkone mit ihren Überdachungen rücken also unverändert nahe an die unteren Anlieger heran.</p>	<p>Der Bebauungsplan muss nicht die exakte Bauflucht der angrenzenden Gebäude übernehmen. Zur 2. Offenlage wurden die östlichen Baugrenzen „zurückgenommen“. Die Baugrenzen orientieren sich somit weitgehend an den östlichen Baugrenzen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“. Darüber hinaus sind weiterhin Balkone außerhalb des Baufensters zulässig. Diese werden aber in ihrer Tiefe eingeschränkt und sind nicht mehr im gesamten Bereich der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Siehe auch Beschlussempfehlung zum ersten Absatz dieser Stellungnahme mit ausführlicher Beschreibung der Änderung.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Schließlich sind auf dem Grundstück erhebliche Geländeauffüllungen erfolgt, die das Gelände zu Gunsten der Bauherren verbessert haben. Da diese Geländeauffüllungen ohne Genehmigung erfolgt sind, müssten sie von Rechts wegen wieder zurückgebaut werden, damit wäre auch das Problem der Geländehöhe gelöst.</p>	<p>Die Höhensituation wurde vom Vermessungsbüro Markstein nochmals überprüft. Die heutigen Höhenverhältnisse am Flurstück Nr. 4017 der Gemarkung Emmendingen wurden mit dem Urgelände zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verglichen. Im Schreiben des Vermessungsbüros Markstein vom 17.05.2019 wird hierzu geschrieben:</p> <p>„Von der Stadtverwaltung Emmendingen wurden uns auf Antrag folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ als PDF mit den Höhenschichtlinien vom 25.04.1989 Anlage 1. Zu bemerken ist, dass die Messung und Konstruktion der Höhenschichtlinien nicht vom Vermessungsbüro Markstein durchgeführt wurden. 2. Querprofile mit der Straßenplanung KM 000 +060 und KM 000 + 077 Anlage 2. Die vom Büro Markstein durchgeführte Bestands- und Höhenaufnahmen, einschließlich der Längsprofile 1- 7 am 10./ 11.10.2017 und am 19.07.2018 wurden zur Bearbeitung des Gutachtens herangezogen. <p>Die Höhenschichtlinien des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ vom 25.04.1989 wurden digitalisiert und mit den von uns durchgeführten Messungen der Bestands- und Höhenaufnahme zusammengeführt.</p> <p>Ergebnis: Der Vergleich der verschiedenen Höhenaufnahme ergibt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Höhenverhältnisse an der Böschung zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 sind mit dem Ursprunggelände identisch. 2. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung wurde das Gelände arrondiert. So wurde im Grundstück ohne Aufschüttung ein Ausgleich vorgenommen. 3. Im Rahmen des Straßenbaus wurde die geplante Aufschüttung durchgeführt, wie sie in den Querprofilen dargestellt ist. Die heutige Höhenlage der Straße „Kellenberg“ entspricht der Planung. <p>Zusammenfassung: An Flurstück Nr. 4017 wurden keine Aufschüttungen vorgenommen (Ausnahme Abböschung zur Straße). Im Rahmen der gärtnerischen Gesamtgestaltung wurden lediglich Nivellierungen im Gelände durchgeführt. Als Beweis wird angeführt, dass die Böschungssituation zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 unverändert ist. Ferner ist die Böschungssituation zur Straße mit der damals festgelegten Abböschung unverändert. Diese Abböschung zur Straße resultiert aus dem Straßenbau.“</p> <p>Der Vorwurf, dass das Gelände aufgefüllt und das auch noch ohne Genehmigung, wird daher zurückgewiesen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 3 Bürger 3 Schreiben vom 19.06.2019</p>	
<p>Wir sind Eigentümer des Flurstücks 4018, das unmittelbar unterhalb des an die zur Bebauung im Zuge des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellenberg“ überplanten Gebiets liegt. Wir haben den inzwischen geänderten Bebauungsplan eingesehen und nehmen dazu wie folgt Stellung.</p>	<p>--</p>
<p>Baufenster und überbaubare Flächen Die Baufenster wurden im neuen Plan genau auf die Konturen der geplanten Gebäude zurückgenommen, enthalten nun aber nicht mehr die Balkone und Überdachungen. Im Unterschied zum Plan1 der ersten Offenlage wurden die Balkone (und Terrassen) im Plan 2 einfach als zulässige Nebenanlagen deklariert (vgl. die TZ 5.5 in den Begründungen zu Plan 1 und Plan 2). Insgesamt unterscheiden sich die nach Plan 1 und Plan 2 geplanten Gebäude ganz offensichtlich nicht wirklich voneinander. Das zeigt auch ein Vergleich der Ansichten. Das südliche Gebäude überragt nicht nur im nordöstlichen Teil mit dem Baukörper, sondern auch mit den talseitigen Balkonen und (möglichen) Überdachungen die durch die vorhandene Bebauung vorgegebene Flucht um mehr als 3 m hangabwärts nach Osten und rückt damit ebenso dicht an unsere Grundstücksgrenze heran wie nach Plan 1 vorgesehen. Das dient einseitig dem Interesse der Bauherren und kann keineswegs als eine die Interessen der unteren Anlieger berücksichtigende Zurücknahme der Bebauung angesehen werden. Dazu müssen Baukörper und Balkone inklusive Überdachungen deutlich hangaufwärts verschoben werden und allenfalls Balkone erlaubt werden, die nach LBO BW zulässig sind. Wir fordern also die Einhaltung der Bauflucht durch Hauptgebäude und Balkone inklusive Überdachungen.</p>	<p>In der Fassung der 1. Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der 2. Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude abgestimmt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Für die Anbauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, dies ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind.</p> <p>Der Hochbautentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig. - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner.</p>
<p>Nebenanlagen und Schwimmbäder Die GRZ für Nebenanlagen wurde auf dem für Wohnbebauung maximal möglichen Wert von 0.8 belassen und selbst dieser Wert darf durch „untergeordnete Bauteile“ noch überschritten werden. Insbesondere wurden die Baugrenzen für die geplanten Schwimmbäder im Osten überhaupt nicht verändert. Nach wie vor dürfen die Schwimmbäder durch (transparente) Überdachungen bis zu 3 m überbaut werden, sodass auch hier keine wirkliche Veränderung gegenüber dem Plan 1 erkennbar ist. Beide geplanten Schwimmbäder rücken bis auf etwa 3 m an unsere Grundstücksgrenze heran. Gibt es eine über das Interesse der Bauherren hinausgehende sachliche Begründung dafür, dass hier eine Bebauung zulässig sein soll, die für alle anderen Bauherren im Gebiet des gültigen BP</p>	<p>Zur 2. Offenlage wurden die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Die Grundflächenzahl 0,3 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung der Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Stellplätze usw. maximal 0,8 betragen. Dies wird zugelassen, dass bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 auch ein Schwimmbad errichtet werden kann. Die Lage des Schwimmbades kann aufgrund der Topographie nur auf der Ostseite/Gartenseite erfolgen.</p> <p>Für die beiden Baugrundstücke wurde ein Baugrundgutachten eines Fachbüros erstellt, bei welchem auch die geplanten Schwimmbäder und die angrenzende Hangsituation berücksichtigt wurden. Das Baugrundgutachten trifft Aussagen u.a. auch Aussagen zum den geplanten Schwimmbädern und der notwendigen</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>ZKH unzulässig war? (Der BP ZKH erlaubt keinerlei Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedigungen, Müllboxen, Sichtschutzmaßnahmen bis 1,80 m Höhe, Pergolen und öffentlichen Versorgungsanlagen. Der Bau von Schwimmbädern ist also unzulässig.) Wenn im Plan 2 überhaupt Schwimmbäder erlaubt werden, dann müssen sie mindestens 2 m hangaufwärts verschoben werden. Das ist u.E. auch aus Gründen der Hangsicherung geboten. Weil die Überdachungen um mehr als 6 m über die Geländehöhe an der Grenze zu unserem Grundstück aufragen, sollte darauf verzichtet werden.</p>	<p>Hangsicherung. Diese müssen bei den Hochbauvorhaben berücksichtigt werden. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrags erfolgen. In der Begründung des Bebauungsplanes ist dieser Sachverhalt aufgearbeitet. Bei Einhaltung der Vorgaben des Baugrundgutachtens kann ein Unfall (Hangrutsch) ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Schwimmbecken sind direkt anschließend an die geplanten Wohngebäude geplant. Entsprechend der Fläche bis Oberkante Böschung sind die Schwimmbecken als schmale Schwimmbecken der der Topographie angepasst. Eine Verschiebung nach Westen in Richtung geplante Gebäude ist nicht mehr möglich. Eine Überdachung der Schwimmbäder ist bis zu 3,00 m über Gelände zulässig. Aus Gründen der Erscheinungsweise muss die Überdachung transparent sein. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich Oberkante Böschung noch eine natürliche Einfriedung mit Hecken vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.</p>
<p>Gebäudehöhen Nach wie vor besonders nachteilig für uns ist die Höhe der geplanten Gebäude. Die Zurücknahme der Gebäudehöhen von Plan 2 gegenüber der von Plan 1 um 70 cm liegt für uns untere Anlieger nahezu unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Das südliche Gebäude A ragt noch immer etwa 15 m über das Niveau unserer Terrasse in die Höhe. Die von unten aus wahrnehmbare Höhe wirkt also für uns wesentlich bedrohlicher als die eines nach dem BP ZKH möglichen Gebäudes mit Satteldach und gleicher Firsthöhe. Wir halten es nicht für vertretbar, die Höhe der Gebäude mit Flachdach an der Höhe eines konzipierten, aber nicht realisierten Hauses mit Satteldach zu orientieren. Wir fordern daher eine wirklich wahrnehmbare Reduzierung der Gebäudehöhe und eine Verschiebung des Gebäudes A hangaufwärts.</p>	<p>Die Niveauunterschiede ergeben sich im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke und des nach Westen steil ansteigenden Geländes. Die Reduzierung um 70 cm ist das Ergebnis einer Überarbeitung des Bebauungsplanes. Eine weitere Reduzierung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.</p> <p>Die Abstände zur östlichen Grundstücksgrenze hin wurden im Bebauungsplan, über das übliche Maß hinaus, detailliert geregelt. Es gibt neben den Festsetzungen der Baugrenzen auch noch Regelungen für Nebenanlagen und Balkone. Damit wird den Anforderungen an die Topographie ausreichend Rechnung getragen.</p>
<p>Dachformen Es sind Flachdächer vorgesehen, obwohl im gesamten Gebiet des BP ZKH Satteldächer vorgeschrieben sind. Gebäude mit Satteldächern wirken insbesondere für die unteren Anlieger weit weniger erdrückend als die hier geplanten massiven kubischen Baukörper. Hinzukommt, dass damit die höchsten Punkte der geplanten Gebäude um fast 10 m näher an die Grenzen der unteren Anlieger heranrücken als der First eines nach dem Plan ZKH möglichen Gebäudes mit Satteldach. Alle anderen Gebäude im Gebiet des BP ZKH, auch die erst in den letzten Jahren fertiggestellten Gebäude, haben Satteldächer. Dass es außerhalb des BP ZKH Flachdächer gibt, kann nicht als Begründung dafür herangezogen werden, hier ebenfalls Flachdächer zuzulassen. Wir können daher keine über das Interesse der Bauherren hinausgehende plausible Begründung dafür erkennen, dass hier eine Bebauung zulässig sein soll, die für alle anderen Bauherren im Gebiet des gültigen</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit einer „nachhaltigen“ Architektur, die nach klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten errichtet wird. Flachdächer mit festgesetzter dauerhafter Dachbegrünung haben im Vergleich zu ziegelgedeckten Satteldächern bzw. vergleichbaren Dachformen Vorteile. Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrüntem Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation deutlich entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Die Erscheinungsweise wird daher weniger beeinträchtigt.</p> <p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>BP ZKH unzulässig war. Die aus dem Hangprofil weit herausragenden kubischen Baukörper, insbesondere die nach Osten weit auskragenden Balkone und deren Überdachungen sowie die Stellung des Gebäudes A im Südwesten unseres Grundstücks führen zu einer erheblichen Verschattung unseres Grundstücks. Vor allem nachmittags wird unser Terrassenbereich kaum noch Sonne haben. Das wäre nicht der Fall, wenn die Gebäude ein Satteldach hätten, weil dies dem Hangprofil folgt und eine Verschattung unseres Grundstücks nicht annähernd in gleichem Maße hervorrufen würde. Wir fordern also, die Balkone und Überdachungen zurückzunehmen, also insbesondere keine Überdachungen mit Höhe 238,50 m ü.NN. zuzulassen.</p>	<p>Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich die Abstände der Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig. - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der zulässigen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. - <p>Die neu aufgenommene Regelung zu Balkonen verbessert die Situation. Danach dürfen die Balkone nicht mehr bis zur östlichen Grenze der Fläche für Nebenanlagen (Schwimmbad) errichtet werden. Dies wirkt sich besonders beim südlichen Grundstück mit dem geplanten Gebäude A aus. Danach sind im nordöstlichen Bereich keine Balkone mehr zulässig. Im mittleren und südlichen Bereich vergrößert sich der Abstand um ca. 3,75 m. In diesem Bereich waren in der Fassung der 2. Offenlage noch Balkone bis zur Grenze der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Bezogen auf die nahe gelegenen Wohngebäude Johann-Philipp-Sonntag-Straße 7 und 9 ist dies eine deutliche Verbesserung der Abstandssituation.</p>
<p>Aufschüttungen Kritisch beurteilen wir auch die zur Realisierung der Gebäude erforderlichen erheblichen Aufschüttungen. Sie gehen noch weit über die bereits im Zuge einer früheren Umgestaltung des Gartens hinter unserem Grundstück vorgenommenen Aufschüttungen hinaus. Erfahrungen aus einem früheren Hangabrutsch zeigen aber, dass Aufschüttungen in diesem Gebiet ein hohes Risiko bedeuten. Daher sollte die Hinzuziehung von Bodengutachtern für alle Baumaßnahmen nicht nur empfohlen, sondern verbindlich vorgeschrieben werden.</p>	<p>Die Höhensituation wurde vom Vermessungsbüro Markstein nochmals überprüft. Die heutigen Höhenverhältnisse am Flurstück Nr. 4017 der Gemarkung Emmendingen wurden mit dem Urgelände zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verglichen. Im Schreiben des Vermessungsbüros Markstein vom 17.05.2019 wird hierzu geschrieben:</p> <p>„Von der Stadtverwaltung Emmendingen wurden uns auf Antrag folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ als PDF mit den Höhenschichtlinien vom 25.04.1989 Anlage 1. Zu bemerken ist, dass die Messung und Konstruktion der Höhenschichtlinien nicht vom Vermessungsbüro Markstein durchgeführt wurden. 2. Querprofile mit der Straßenplanung KM 000 +060 und KM 000 + 077 Anlage 2. Die vom Büro Markstein durchgeführte Bestands- und Höhenaufnahmen, einschließlich der Längsprofile 1-7 am 10./11.10.2017 und am 19.07.2018 wurden zur Bearbeitung des Gutachtens herangezogen. <p>Die Höhenschichtlinien des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ vom 25.04.1989 wurden digitalisiert und mit den von uns durchgeführten Messungen der Bestands- und Höhenaufnahme zusammengeführt.</p> <p>Ergebnis: Der Vergleich der verschiedenen Höhenaufnahme ergibt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Höhenverhältnisse an der Böschung zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 sind mit dem Ursprunggelände identisch.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung wurde das Gelände arrondiert. So wurde im Grundstück ohne Aufschüttung ein Ausgleich vorgenommen.</p> <p>3. Im Rahmen des Straßenbaus wurde die geplante Aufschüttung durchgeführt, wie sie in den Querprofilen dargestellt ist. Die heutige Höhenlage der Straße „Kellenberg“ entspricht der Planung.</p> <p>Zusammenfassung: An Flurstück Nr. 4017 wurden keine Aufschüttungen vorgenommen (Ausnahme Abböschung zur Straße). Im Rahmen der gärtnerischen Gesamtgestaltung wurden lediglich Nivellierungen im Gelände durchgeführt. Als Beweis wird angeführt, dass die Böschungssituation zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 unverändert ist. Ferner ist die Böschungssituation zur Straße mit der damals festgelegten Abböschung unverändert. Diese Abböschung zur Straße resultiert aus dem Straßenbau.“</p> <p>Der Vorwurf, dass das Gelände aufgefüllt wurde und das auch noch ohne Genehmigung, wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten durch einen Bodengutachter für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbauentwürfe und der überarbeiteten Entwurfs Fassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Bauantrag muss u.a. auch die Hangsicherheit der Grundstücksböschung nachgewiesen werden. Eine zusätzliche Festsetzung zur Hangsicherheit ist nicht erforderlich.</p>
<p>Schlussbemerkung Der jetzt offengelegte Plan 2 wurde wie wir oben ausgeführt haben gegenüber dem Plan 1 nicht substantiell verändert. Der offengelegte BP begünstigt einseitig die Interessen der Bauherren. Das kommt u.a. in der Hinzunahme einer Fläche im Außenbereich, der nach wie vor weit über das im BP ZKH festgelegte Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude und Nebenanlagen, der Zulässigkeit des Baus von Schwimmbädern und der Bauweise (kubische Baukörper mit Flachdächern) zum Ausdruck.</p> <p>In unserem Interesse liegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Einhaltung der Bauflucht durch Hauptgebäude und Balkone inklusive Überdachungen, - eine wahrnehmbare Reduzierung der Gebäudehöhe, 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf in seinen Festsetzungen geändert und genauer auf den heutigen Hochbauentwurf abgestimmt. Hervorzuheben ist nochmals der Vergleich, zwischen dem „Möglichen“ nach der Fassung der frühzeitigen Beteiligung, der 1. Offenlage und der 2. Offenlage. Gerade von der 1. zur 2. Offenlage erfolgten klare Beschränkungen zur möglichen Bauung. Zusätzlich erfolgt nach der 2. Offenlage noch eine Einschränkung zu den Balkonen. Durch die vorgenommenen Änderungen/ Einschränkungen wurden die Anregungen teilweise berücksichtigt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> - Überdachungen mit Höhe 238.50 m ü. NN nicht zuzulassen, - die Schwimmbäder um etwa 2 m hangaufwärts zu verschieben, - keine Überdachungen der Schwimmbäder zuzulassen und - die Hinzuziehung eines Bodengutachters zur Baumaßnahme verbindlich vorzuschreiben. <p>All diese aus unserer Sicht schützenswerten Interessen wurden nicht berücksichtigt. Wir halten die offengelegte Planung daher für eine unzulässige, ungerechtfertigte einseitige Begünstigung der Bauherren und sehen nicht, dass hier die öffentlichen und privaten Belange der Bauherren und betroffenen Anlieger gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.</p>	
<p>B 4 Bürger 4 Schreiben vom 20.06.2019</p>	
<p>im Rahmen der zweiten Offenlage des Bebauungsplanes Kellenberg erhebe ich folgende Einwendungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gem. 8 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind Bauleitpläne nur aufzustellen, wenn und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. <ol style="list-style-type: none"> a) Das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes überhaupt „wenn“) begründet die Stadt nunmehr erstmals mit der Ermöglichung einer Bebauung des Plangebietes mit zwei Wohngebäuden. b) Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt aber nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplanes („soweit“) und damit für jede seiner Festsetzungen (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 1 Rn 26). Ist die Planung nicht erforderlich i.S.d. & 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig (Battis in: Battis/Krautzberger/ Löhr, BauGB, aaO). Fehlt es an der Erforderlichkeit von im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, ist dieser ungültig (BVerwG, Urteil vom 14.07.1972, IV C 8/70, juris Rn 36 f.; BGH, Urteil vom 02.04.1992, III ZR 25/91, juris Rn 31). <p>Der Begründung zum Bebauungsplan Kellenberg kann ich nicht entnehmen, inwieweit die Festsetzungen gerade zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Ermöglichung der Bebauung erforderlich sind. Konkrete Ausführungen dazu, welche Festsetzungen dazu im Einzelnen geboten sind, finden sich nicht. Der Wortlaut der Begründung legt vielmehr nahe, dass die Festsetzungen in ihrer konkreten Ausprägung nicht primär zur</p> 	<p>Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass das geplante Vorhaben auf der Basis des bisherigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist. Die Stadt Emmendingen hält aber das Vorhaben für städtebaulichen vertretbar und hat deshalb der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt. Der Bebauungsplan „Kellenberg“ (Bebauungsplanverfahren von 2018/2019) wird nach den aktuellen Planungszielen, Planungsvorstellungen und Gebäudekonzeptionen aufgestellt. So entstehen automatisch Unterschiede zwischen dem Bebauungsplan „Kellenberg“ und dem Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrucken“ aus dem Jahr 1989. Das Ziel des neuen Bebauungsplanes „Kellenberg“ ist, einen aktuellen Hochbauentwurf am Randbereich des Baugebietes in den Bestand eines 30 Jahre alten Baugebietes zu integrieren. Es besteht keine Pflicht, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrucken“ komplett zu übernehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zuerst großzügigen Festsetzungen zurückgenommen und eingeschränkt. Eine bauliche Entwicklung, so wie sie noch zum Zeitpunkt der 1. Offenlage möglich gewesen wäre, ist jetzt nicht mehr möglich.</p> <p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden. Im Bebauungsplan sind alle Festsetzungen enthalten, die erforderlich sind damit das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Das ist das Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die vorliegende Fassung zum Satzungsbeschluss berücksichtigt in der Abwägung auch die Belange der Öffentlichkeit. Das Vorhaben wurde im Verfahren reduziert. Dies wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachvollzogen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Realisierung des von der Stadt angegebenen Ziels erfolgt sind, sondern vorrangig mit Blick auf die Interessen der privaten Bauherrn des Plangebietes. So heißt es in der Begründung ausdrücklich, die Festsetzungen und Vorschriften seien speziell auf die Vorhaben abgestimmt (S. 1 der Begründung, Rn 1), die Höhenfestsetzungen seien auf die beiden Bauvorhaben abgestimmt (S. 6, Rn 5.1), die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl seien auf die Bauvorhaben abgestimmt (S. 7, Rn 5.22) und die Baugrenzen seien auf die beiden Hochbauvorhaben abgestimmt (S. 7, Rn 5.4).</p> <p>Ich weise in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass eine „Gefälligkeitsplanung“ zugunsten eines Eigentümers, also eine Bauleitplanung, die nicht oder jedenfalls nicht ausschlaggebend auf städtebaulichen Überlegungen beruht, unzulässig ist (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, aaO, § 1 Rn. 127; Dirnberger in: BeckOK BauGB, Stand 01.11.2018, 8 1 Rn 39; OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.03.1999, juris Rn 19).</p>	
<p>2. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung der privaten Belange untereinander muss dabei von dem Bestreben getragen sein, im Rahmen des Planungsziels unter Beachtung des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art.3 Abs. 1 GG) einen Interessenausgleich mit dem Ziel einer möglichst gleichen Belastung der beteiligten privaten Rechtsträger herzustellen (BGH, Urteil vom 02.04.1992, III ZR 25/91, juris Rn 38). Die Abwägung ist fehlerfrei, wenn sie sachgerecht, also an den Planungszielen orientiert ist und hinreichend gewichtige Gründe das Zurücktreten des einen Belangs hinter den anderen rechtfertigen (Dirnberger in: BeckOK BauGB, § 1 Rn. 176).</p> <p>Dass die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf einer gerechten Abwägung der öffentlichen Belange, der privaten Belange der Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes und der privaten Belange der Eigentümer und Besitzer der angrenzenden Grundstücke beruhen, kann ich nicht feststellen:</p> <p>a) Zu den schutzwürdigen privaten Belangen gehört auch das Interesse an der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes (BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016, 4 BN 26/15, juris Rn 4). Abwägungserheblich ist deshalb auch das Interesse eines Nachbarn an der Beibehaltung von Festsetzungen</p>	<p>Die vorliegende Fassung des Satzungsbeschlusses berücksichtigt in der Abwägung auch die Belange der Öffentlichkeit und gegeneinander und untereinander. Von der Fassung der frühzeitigen Beteiligung bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses wurden mehrere Änderungen vorgenommen: Verkleinerungen der Baufenster und der Baufenster für Nebenanlagen, Einschränkungen für die Errichtung von Balkonen, Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe, der grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl. Nach der Fassung des Satzungsbeschlusses ist im Vergleich zur Fassung der frühzeitigen Beteiligung eine weitaus weniger massive Bebauung möglich. Dies bedeutet aber nicht, dass alle vorgebrachten Hinweise zu Änderungen auch berücksichtigt werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen neuen Bebauungsplan handelt, welcher nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt wird, unter Berücksichtigung des Bestandes und des 30 Jahre alten Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Es besteht keine Pflicht die 30 Jahre alten Festsetzungen genau zu übernehmen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>im Bebauungsplan (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, aaO, 8 1 Rn 108).</p> <p>Es ist zwar nachvollziehbar, dass vorliegend das Interesse der Eigentümer der anliegenden Grundstücke am Erhalt des bisherigen Zustandes soweit zurückzutreten hat, wie dies zur Erreichung des städtebaulichen Ziels — Ermöglichung von Wohnbebauung — erforderlich ist. Dieses städtebauliche Ziel kann aber mit Sicherheit grundsätzlich auch durch eine Planung erreicht werden, die eine Bebauung in geringerem Ausmaß vorsieht, Schwimmbäder und auskragende Balkone nicht zulässt und Satteldächer vorschreibt. Soweit die Planung eine Bebauung ermöglicht, die über die reine städtebauliche Erforderlichkeit der Ermöglichung von Wohnbebauung hinausgeht, kann sie deshalb nur auf dem Interesse der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet an einer möglichst großzügigen Bebauung beruhen. Dies stellt die Begründung zum Bebauungsplan ja auch ausdrücklich klar (vergl. oben unter 1.b). Weshalb allerdings dieses Interesse der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet die Interessen der Eigentümer und Besitzer der angrenzenden Grundstücke an einer möglichst weitgehenden Erhaltung des bisherigen Zustandes überwiegt, wird nicht ausgeführt.</p>	
<p>b) Im Rahmen der ersten Offenlage haben die Anlieger deutlich gemacht, dass sie den angemessenen Schutz ihrer Privatsphäre insbesondere durch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der zugelassenen Dachform (Flachdach) und den auskragenden Balkonen berührt sehen.</p>	<p>In der Fassung der Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der 2. Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude abgestimmt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Für die Anbauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, dies ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind.</p> <p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig. - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner und verbessert die Situation.</p> <p>Der Landesgesetzgeber fordert über die Landesbauordnung die Einhaltung von Abstandsflächen. Diese Vorgaben nach der Landesbauordnung sind einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen. Die Abstandsregelung der Landesbauordnung sichert somit auch einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre.</p>
<p>aa)In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, die Festsetzungen zur Höhe seien auf die Bauvorhaben „abgestimmt“ (5.1, S. 6). Dass diese zur Verwirklichung des von der Stadt genannten planerischen Ziels erforderlich wären, ist weder dargelegt noch sonst ersichtlich. Weshalb das private Interesse der Eigentümer des Plangebietes an einer möglichst hohen Bebauung die privaten Interessen der Anlieger am Schutz ihrer Privatsphäre überwiegt, wird nicht dargelegt.</p>	<p>Die geplanten Bauvorhaben orientieren sich höhenmäßig am südlich angrenzenden Wohngebäude Kellenberg 10 (Oberkante First). Dies ist in der beigefügten Ansicht „Ost“ dargestellt, mit Höhenangaben über „Normal Null“. Der Stadtrat stimmte dieser Gebäudehöhe zu. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird somit auf die geplanten Bauvorhaben festgesetzt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollzogen wird. Zum Schutz der Privatsphäre wird auf o.a. b) verwiesen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung.</p>
<p>bb)In Bezug auf die Festsetzungen zur Dachform heißt es in der Begründung, die Bauvorhaben seien mit Flachdächern geplant. Die Flachdächer würden eine bessere Nutzung des Attikageschosses ermöglichen (Rn 6.1, S. 9). Dass die Gestaltung der Dachform zur Verwirklichung des von der Stadt genannten Ziels erforderlich wäre, ist weder dargelegt noch ersichtlich. Weshalb das private Interesse der Eigentümer des Plangebietes die Interessen der Anlieger am Schutz ihrer Privatsphäre überwiegt, ist ebenfalls weder dargelegt noch ersichtlich.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit einer „nachhaltigen“ Architektur, die nach klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten errichtet wird. Flachdächer mit festgesetzter dauerhafter Dachbegrünung haben im Vergleich zu ziegelgedeckten Satteldächern bzw. vergleichbaren Dachformen Vorteile. Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrünten Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation deutlich entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Die Erscheinungsweise wird daher weniger beeinträchtigt.</p>
<p>cc)Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weit über den eigentlichen Baukörper hinausragende Balkone zulässig (vergl. Ziff. 5.5. der Begründung zum Bebauungsplan i.V.m. dem Rechtsplan, wonach Balkone und Terrassen Nebenanlagen sind und deshalb auf den überbaubaren Flächen für Nebenanlagen zulässig sind). Sie können damit sehr nahe an die anliegenden Grundstücke heranreichen. Eine Begründung für die Festsetzung der Balkone als Nebenanlagen findet sich überhaupt nicht. Hinsichtlich der Baugrenzen — also wohl auch der Ausgestaltung der überbaubaren Flächen für die Nebenanlagen — heißt es in der Begründung, diese seien auf die beiden Hochbauvorhaben abgestimmt (S. 7, Rn 5.4). Weshalb die Interessen der Bauherren der Grundstücke im Plangebiet die Interessen der Anlieger an d) der Wahrung ihrer Privatsphäre in einer Weise überwiegen,</p>	<p>In der Fassung der Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der 2. Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude abgestimmt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Für die Anbauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, dies ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind.</p> <p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3.75 m. Im nördlichen Teil des

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>die die vorgenommenen Festsetzungen rechtfertigt, wird nicht näher erläutert und ist mir nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner und verbessert die Situation.</p>
<p>c) Unzulässig ist ferner die hinsichtlich zahlreicher Festsetzungen vorliegende Abweichung von den Regelungen des umliegenden Bebauungsplanes ZKH. Denn ein städtebauliches Erfordernis dafür wird nicht dargelegt.</p> <p>Die Stadt ist bei Aufstellung eines Bebauungsplanes an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der und den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden. Private Belange dürfen nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden, es gilt das Gebot der Lastengleichheit. Für eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer bedarf es somit einer Rechtfertigung durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe (Schrödter/Wahlhäuser, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 629; Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, aaO, 8 Rn 125).</p> <p>Vorliegend wurde offensichtlich bei Aufstellung des Bebauungsplanes KHZ dasselbe Ziel wie bei der Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes verfolgt (Ermöglichung von Wohnbebauung). Eine sachliche Rechtfertigung dafür, weshalb zahlreiche Festsetzungen im Bebauungsplan Kellenberg trotz vergleichbarer betroffener Interessen und identischen städtebaulichen Zieles vom umliegenden Bebauungsplan ZKH abweichen findet sich in der Begründung nicht.</p>	<p>Für die beiden Hochbauvorhaben wird ein eigenständiger „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. Dessen neue Festsetzungen müssen mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken nicht identisch sein. Von einer „Unzulässigkeit zahlreicher Abweichungen“ kann daher nicht die Rede sein.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen neuen Bebauungsplan handelt, welcher nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt und Berücksichtigung des Bestandes und des 30 Jahre alten Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken. Es besteht keine Pflicht die 30 Jahre alten Festsetzungen genau zu übernehmen.</p>
<p>d) Ich weise darauf hin, dass auch die Verletzung des Abwägungsgebotes regelmäßig die Nichtigkeit des Bebauungsplanes zur Folge hat (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, aaO, § 1 Rn 131 m.w.N; BGH, Urteil vom 02. April 1992, III ZR 25/91, juris Rn 40) und zu Amtshaftungsansprüchen gegen die planende Gemeinde führen kann (Schrödter/Wahlhäuser, aaO, § 1 Rn 652 m.w.N.).</p>	<p>Das Abwägungsgebot wurde durch die verschiedenen Änderungen und Einschränkungen der Festsetzungen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 5 Bürger 5 Schreiben vom 23.06.2019</p>	
<p>Wir sind Anlieger des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellenberg“ überplanten Gebietes und haben die offengelegten Unterlagen eingesehen.</p>	<p>--</p>
<p>Planungskonzeption Die Gemeinde begründet die Aufstellung des nunmehr in der 2. Offenlage befindlichen vorhabenbezogenen BP Kellenberg damit, dass dadurch die Bebauung eines im gültigen BP Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken (ZKH) bisher nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks ermöglicht werden soll. Das Planungsgebiet liegt bis auf einen nicht zur Bebauung vorgesehenen Teil (Abstandsfläche und private Grünfläche) komplett im Bereich des gültigen BP ZKH. Es wäre daher naheliegend, die Festsetzungen des BP ZKH auf das bisher nicht zur Bebauung vorgesehene Grundstück sinngemäß zu übertragen. Das geschieht jedoch nicht; eine plausible Begründung für die erheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des BP ZKH wird aber nicht angegeben.</p> <p>Im gültigen BP ZKH sind u.a. das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0.3 und GFZ 0.6), die Dachform (Satteldächer mit genau festgelegten Traufhöhen und Dachneigungen) und die Höhenlagen der Gebäude detailliert vorgeschrieben; ferner erlaubt der BP ZKH keinerlei Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Öffentliche Interessen und eine positive Planungskonzeption, die über die Begründung zur Schließung einer Baulücke hinausgehen und für die erhebliche Abweichung der Planung von den Festsetzungen des BP ZKH sprechen, sind nicht erkennbar. Es fehlt eine schlüssige städtebauliche Rechtfertigung für die Planfestsetzungen und ein erkennbarer Bezug auf allgemeine Planungsgrundsätze und -Leitlinien, die über die Berücksichtigung privater Interessen der Bauherren hinausgehen.</p>	<p>Seitens der Bauherren besteht die Absicht zwei Wohngebäude zur Eigennutzung nach heutigen Planungsvorstellungen zu errichten. Die geplanten Wohngebäude weichen in verschiedenen Punkten von den Festsetzungen des 30 Jahre alten Bebauungsplanes ab. Die Stadtverwaltung befürwortet eine Bebauung dieser Baulücke. Das Ziel der „Innenentwicklung“ und der Stadt werden berücksichtigt. Der Bebauungsvorschlag wurde seitens der Stadtverwaltung befürwortet. Auch wenn er in manchen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ abweicht, sollte diese Bebauung nach heutigen Planungsvorstellungen ermöglicht werden. Der Stadtrat stimmte dem Bebauungsvorschlag zu und beschloss die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“, in welchem gegenüber einem „normalen Bebauungsplan“ die Festsetzungen detailliert auf das Bauvorhaben getroffen werden. Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes sollen sich die Festsetzungen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung orientieren - Gebot der Einfügung im Sinne des § 34 BauGB. Die Pflicht der Übernahme aller Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, so wie dies seitens der Nachbarn gefordert wird, besteht nicht. Selbstverständlich werden die Bauwünsche der Bauherren mitberücksichtigt. Durch die Einschränkungen der Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Baufenster, Baufenster für Nebenanlagen, Balkonregelung, Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) wird auf die nachbarschaftlichen Belange ausreichend Rücksichtnahme genommen.</p>
<p>Verkleinerung der Baufenster, überbaubare Flächen, Gebäudeflucht Ein genauer Vergleich der Pläne der ersten und zweiten Offenlage (Plan 1 und Plan 2) zeigt, dass die „Reduzierung“ der Vorhaben weitaus geringer ist als behauptet. Wir führen das im Folgenden genauer aus.</p>	
<p>(1) Vergleich der überbaubaren Flächen von Plan 1 und Plan 2 Es wird behauptet, dass im neuen Plan 2 die Baufenstergröße und die überbaubare Grundstücksfläche um über 42% gegenüber dem Plan 1 der ersten Offenlage reduziert wurde. Die Baufenstergröße ist aber nur eine obere Grenze für die überbaubare Fläche. Für eine korrekte</p>	<p>Die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) beträgt 42 % - Vergleich der überbaubaren Grundstücksfläche Fassung Offenlage mit der überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage. Dies ist der Bereich, in dem das Wohngebäude und zusätzlich alle weiteren baulichen Anlage zulässig</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Beurteilung der Verkleinerung des Vorhabens muss man auch die GRZ heranziehen. Plan 1: Grundstücksgröße x GRZ = 1614 x 0,4 = 645 qm Plan 2: Baufenster 1 + Baufenster 2 = 210 + 213 = 423 qm Im Plan 1 ist also eine Fläche von 645 qm überbaubar. Die überbaubare Fläche im Plan 2 ist 423 qm. Das ergibt eine Reduzierung der überbaubaren Fläche um 222 qm, das sind nur ca. 34% und nicht 42%. Die Baufenster des Plans 1 sind laut Planer bewusst etwas größer gewählt worden, um den Bauherren mehr Freiheit bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen. Dementsprechend ist die Größe der im Plan 1 ausgewiesenen Baufenster mit 365qm + 370qm = 735 qm also auch größer als die bei Zugrundelegung der GRZ 0,4 im Plan 1 tatsächlich überbaubare Fläche. Legt man die GRZ 0,3 für die beiden Grundstücke des Plans 2 mit einer Gesamtfläche von 1.614 qm zugrunde, ergibt sich eine überbaubare Fläche von insgesamt 484 qm für beide geplanten Gebäude. Die tatsächliche Größe der im Plan 2 ausgewiesenen Baufenster ist mit insgesamt 423 qm geringer. Die vermeintliche Reduktion um 42% resultiert also daraus, dass die sogar bei Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 zu groß bemessenen Baufenster von Plan 1 mit den genau auf die Hauptgebäude (ohne Balkone, s.u.) abgestimmten (und kleiner als bei Zugrundelegung einer GRZ von 0,3 möglichen) Baufenstern von Plan 2 verglichen werden. Die auf S. 17 oben der Anlage SV 1206-19 Anlage 4, aufgestellte Behauptung, dass eine „... deutliche Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen um über 42 %...“ erfolgt sei, ist also falsch.</p>	<p>sind. Durch die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Verschiebung der Baugrenze nach Westen) wird der Bereich für die Errichtung des Wohngebäudes deutlich eingeschränkt. Die war bei der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wichtig. Eine weitere Einschränkung der überbaubaren Fläche erfolgt über die festgesetzte Grundflächenzahl, im vorliegenden Fall 0,3. Es ist richtig, dass zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens den Bauherren eine größere Freiheit bei der Gebäudeplanung und der Lage der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken der Anwohner und zur Vermeidung nicht gewollter Fehlentwicklungen wurden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes deutlich eingeschränkt.</p>
<p>(2) Vergleich der überbaubaren Flächen von Plan 2 und BP ZKH Vergleicht man die überbaubare Fläche (Gebäude ohne Balkone, Überdachungen und sonstige Nebenanlagen) im neuen Plan 2 mit der im BP ZKH möglichen ergibt sich: Überbaubare Fläche nach BP ZKH: Grundstücksfläche 1.174 qm x 0,3 = 352 qm (weder 506 noch 474) Überbaubare Fläche nach Plan 2: 210qm + 213qm = 423 qm Die in der 2. Offenlage genannten Zahlen sind also nicht korrekt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Plan 2 gegenüber dem, was im BP ZKH möglich ist, um 71 qm vergrößert (im Widerspruch zur Behauptung auf S. 16 unten der Anlage SV 1206-19 Anlage 4).</p>	<p>Auch hier fand der Vergleich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) statt. Bei der weiteren Berücksichtigung der Grundflächenzahl verringern sich die maximal möglichen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
<p>(3) Lage der Balkone, Bauwuch Zu beachten ist ferner, dass die Balkone (einschließlich der möglichen Überdachungen) der Gebäude im Plan 1 innerhalb der dort ausgewiesenen Baufenster liegen. Insbesondere sind Überschreitungen nach Osten nicht möglich. Im Plan 2 liegen die Balkone (und Überdachungen) jedoch nicht mehr innerhalb der dort ausgewiesenen Baufenster. Im Unterschied zu Plan 1 begrenzen die Baufenster von Plan 2 nur die</p>	<p>In der Fassung der Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der 2. Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude abgestimmt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Für die An</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Hauptgebäude ohne Balkone. Im Plan 2 wurden die Balkone (und Terrassen) stattdessen einfach als zulässige Nebenanlagen deklariert (vgl. TZ 5.5 in den Begründungen zu Plan 1 (BP_Kellenberg-Offenlage-Textteil-181127) und Plan 2 (Anlage SV 1206-19 Anlage 3)). Die beiden Schnittbilder im Plan 2 (Anlage SV_1206_19_Anlage_1_Rechtsplan, oben) zeigen, dass die Balkone (und Nebenanlagen) die Baufenster beim (südlichen) Gebäude A um 4,50 m und beim (nördlichen) Gebäude B um 6 m talseits überragen dürfen! Weil die Balkone überdacht werden dürfen (so steht es im Textteil), sind weit auskragende Balkone mit Überdachungen möglich, die gebäudegleiche Wirkung haben. Der offengelegte Plan erlaubt Überdachungen bis zu einer Höhe von 253,80 m über NN (vgl. TZ 1.2.1.3 der Bebauungsvorschriften, Anlage SV 1206-19 Anlage 2). Bei voller Ausnutzung der Planvorgaben wird damit der erforderliche Bauwuch zu den unteren Anliegern nicht eingehalten.</p>	<p>bauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, dies ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind.</p> <p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig. - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner und verbessert die Situation.</p>
<p>(4) Gebäudeflucht Das Baufenster für das südliche Gebäude (ohne Balkone und Überdachungen) überschreitet teilweise die durch die vorhandene Bebauung und die Festlegungen des BP ZKH vorgegebene Gebäudeflucht um mehr als 3 m hangabwärts. Zusammen mit den als Nebenanlagen deklarierten Balkonen rücken die Gebäude damit fast ebenso dicht an die östliche Grundstücksgrenze heran wie im Plan 1.</p>	<p>Der Bebauungsplan muss nicht die exakte Bauflucht der angrenzenden Gebäude übernehmen. Zur 2. Offenlage wurden die östlichen Baugrenzen „zurückgenommen“. Die Baugrenzen orientieren sich somit weitgehend an den östlichen Baugrenzen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Darüber hinaus sind weiterhin Balkone außerhalb des Baufensters zulässig. Diese werden aber in ihrer Tiefe eingeschränkt und sind nicht mehr im gesamten Bereich der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Siehe auch Beschlussempfehlung zum Absatz (5) dieser Stellungnahme mit ausführlicher Beschreibung der Änderung.</p>
<p>(5) Erforderliche Änderungen Es handelt sich also keineswegs um eine Zurücknahme der Bebauung. Insgesamt unterscheiden sich die nach Plan 1 und Plan 2 geplanten Gebäude nicht wesentlich voneinander. Das zeigt auch ein Vergleich der in beiden Offenlagen dargestellten Ansichten der geplanten Gebäude (BP Kellenberg – Offenlage 3 Ansichten 181127 und SV 1206 19 Anlage 7 Vorhaben und Erschließungsplan).</p> <p>Durch die geplante Bebauung, insbesondere durch weit auskragende Balkone, wird die hintere Seite unseres Grundstücks komplett von oben einsehbar. Eine Verringerung der Möglichkeit zur Einsichtnahme hat sich in Plan 2 gegenüber Plan 1 nicht ergeben. Wir sehen uns in unserer geschützten Privatsphäre in unzumutbarem Maße beeinträchtigt und erwarten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Baukörper und Balkone inklusive Überdachungen deutlich hangaufwärts verschoben werden, 	<p>In der Fassung der Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der 2. Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude abgestimmt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Für die Anbauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, dies ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind.</p> <p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> - dass die Hauptgebäude und Balkone inklusive Überdachungen die Bauflucht einhalten, - die Deklaration von Balkonen als Nebenanlagen rückgängig gemacht wird, und - keine Balkone außerhalb der ausgewiesenen Baufenster für die Hauptgebäude erlaubt werden. 	<p>Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner und verbessert die Situation.</p>
<p>Nebenanlagen, Schwimmbäder (1) GRZ und Grenzen für Nebenanlagen Die GRZ für Nebenanlagen ist im Plan 2 auf 0,8 festgesetzt und gegenüber dem Plan 1 unverändert geblieben. Damit geht die Überbaubarkeit der Grundstücke mit Nebenanlagen, insb. mit Schwimmbädern weit über das hinaus, was nach BP ZKH möglich wäre. (Dort heißt es in den Textlichen Festsetzungen unter 1.1.3: „Nebenanlagen gem. 814 BauNV sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, mit Ausnahme von Grundstückseinfriedigungen, Müllboxen, Sichtschutzmaßnahmen bis 1,80 m Höhe, Pergolen und öffentlichen Versorgungsanlagen.“) Es erfolgt also keinesfalls eine Zurücknahme des Maßes der baulichen Nutzung auf die im Plan ZKH gültigen Werte; Plan 2 geht bis an die obere Grenze des laut BauNVO maximal möglichen GRZ Wertes für Nebenanlagen in Wohngebieten. Die ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen darf beispielsweise durch Treppenanlagen und untergeordnete Bauteile sogar noch überschritten werden (vgl. TZ 1.5 der Bebauungsvorschriften). Nach dem BP ZKH dürfen Schwimmbäder (mit Überdachungen) überhaupt nicht gebaut werden.</p> <p>Ferner sind die östlichen Baugrenzen für Nebenanlagen im Wesentlichen unverändert geblieben und nunmehr genau an die Konturen der geplanten Schwimmbäder angepasst. Eine Zurücknahme der Baugrenzen ist nicht erfolgt.</p> <p>Wir entnehmen dem Plan, dass das Schwimmbad für das südliche Gebäude A eine Länge von etwa 20 m haben kann. Ein Schwimmbad dieser Größe (inklusive Überdachung) kann u.E. nicht mehr als „Nebenanlage“ angesehen werden. Die Zulässigkeit des Baus von Schwimmbädern und die maximal mögliche Grundstücksnutzung durch Nebenanlagen kommt offensichtlich ausschließlich den Wünschen der Bauherren entgegen. Wir können keinen aus städtebaulicher Sicht plausiblen Grund erkennen, dass damit eine Bebauung zulässig wird, die für alle anderen Bauherren im Gebiet des gültigen BP ZKH unzulässig war und dies auch weiterhin ist.</p>	<p>Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 Bau NVO beträgt im Bebauungsplanentwurf 0,3. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, anzurechnen. Dabei darf die festgesetzte Grundfläche und 50 von Hundert (50 %) überschritten werden. Höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.</p> <p>Für die geplanten Bauvorhaben wird die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, damit die geplanten Garagen, Stellplätze, Freisitze, Treppenanlagen zur Überwindung der Geländehöhen und auch Schwimmbäder errichtet werden können. Die soll im Bebauungsplan „Kellenberg“ zugelassen werden.</p> <p>Die geplante Bebauung mit den Festsetzungen i.d.F. des Satzungsbeschlusses nimmt ausreichend Rücksicht auf den Bestand der umgebenden Bebauung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücker“). Die Errichtung eines Schwimmbades bezogen auf die umgebende Bebauung ist kein Einzelfall in einem gehobenen Wohngebiet. Schwimmbäder sind auch in einem reinen Wohngebiet nach dem Gesetz zulässig. Die Errichtung des Schwimmbades kann nur auf der östlichen Seite, der Gartenseite, erfolgen. Eine Überdachung des Schwimmbeckens ist sinnvoll. Aus Gründen der Erscheinungsweise muss die Überdachung des Schwimmbades transparent sein. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Damit werden im Bebauungsplan Regelungen zugunsten der Nachbarschaft getroffen die über das übliche Maß hinaus gehen.</p> <p>Für die Standsicherheit der Gebäude und zum Schutz der Böschung (Vermeidung eines Hangabrutsches) wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Vorgaben des Bodengutachtens sind bei der Realisierung umzusetzen. Im Bauantrag muss dies nachgewiesen werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>(2) Erforderliche Änderungen Die Platzierung der Schwimmbäder unmittelbar an der Hangkante mit minimalem Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Es wird zwar vorgeschrieben, dass der Hang während der Bauphase zu sichern sei; aber ein vor etwa 20 Jahren beim Nachbargrundstück erfolgter Hangrutsch zeigt, wie gefährlich Eingriffe in die Hangstruktur sind. Der Bau der Schwimmbäder (insbesondere der Aushub der Baugrube) an der geplanten Stelle erscheint ohne Eingriffe in die Hangstruktur nicht durchführbar. Die in Anlage 4 auf S. 34 zu findende Bemerkung, dass für die Sicherheit auf der Baustelle und die anschließende Sicherheit bei der Nutzung der Bauherr verantwortlich ist, überzeugt wenig; denn das war bei dem genannten Unfall auch nicht anders.</p> <p>Das Schwimmbad des südlichen Gebäudes A ragt mit seinen Überdachungen um mehr als 6 m über die Höhe des Geländes an unserer Grundstücksgrenze in die Höhe. Die enorme Größe und Länge von etwa 20 m wirkt für uns von unten wie ein störender Fremdkörper und führt zu einer rücksichtslosen Beeinträchtigung der Besonnung, der Belichtung und der Belüftung unseres Grundstücks. Ferner befürchten wir eine mit dem Betrieb der Schwimmbäder verbundene Lärmbelästigung. Der erforderliche Sozialabstand wird nicht gewahrt.</p> <p>Wir erwarten daher,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die GRZ für Nebenanlagen herabgesetzt und die Baugrenzen für Nebenanlagen zurückgenommen werden, - auf den Bau von Schwimmbädern ganz verzichtet wird, oder - dass die Schwimmbäder wesentlich verkleinert und mindestens 2 m von der östlichen Hangkante entfernt platziert werden und - auf den Bau von Überdachungen verzichtet wird. 	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten durch einen Bodengutachter für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbauentwürfe und der überarbeiteten Entwurfsfassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Bauantrag muss u.a. auch die Hangsicherheit der Grundstücksböschung nachgewiesen werden. Eine zusätzliche Festsetzung zur Hangsicherheit ist nicht erforderlich.</p> <p>In der Landesbauordnung sind die Mindest-Grenzabstände für bauliche Anlagen vorgegeben. Diese sind einzuhalten. Den angesprochenen „Sozialabstand“ und ein Maß dafür gibt es nicht.</p> <p>Auch in einem reinen Wohngebiet sind Schwimmbäder nach der BauNVO zulässig. Die Lärmbelästigung ist nicht mit einem öffentlichen Schwimmbad zu vergleichen.</p>
<p>Höhe der baulichen Anlagen Besonders kritisch ist die Frage der Höhe der baulichen Anlagen. Diese Frage hängt eng zusammen mit der Frage, welches Geländeprofil zugrunde gelegt werden muss. Das Gelände wurde gegenüber dem im BP ZKH festgehaltenen Profil durch Aufschüttungen erheblich verändert. Für einen Höhenvergleich der geplanten Gebäude wurde in der Begründung zur ersten Offenlage (unter 5.2.1) behauptet, dass die geplanten Gebäude mit einer Höhe von 254,50 m ü NN sogar geringfügig niedriger seien, als ein nach BP ZKH mögliches Gebäude. Das ist nicht korrekt, weil hier die Bestimmungen des BP ZKH auf das durch Aufschüttungen veränderte Geländeprofil angewandt wurden.</p> <p>Jetzt wird argumentiert, dass das im BP ZKH festgehaltene Geländeprofil nicht zugrunde ge-</p>	<p>Die Höhensituation wurde vom Vermessungsbüro Markstein nochmals überprüft. Die heutigen Höhenverhältnisse am Flurstück Nr. 4017 der Gemarkung Emmendingen wurden mit dem Urgelände zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verglichen. Im Schreiben des Vermessungsbüros Markstein vom 17.05.2019 wird hierzu geschrieben:</p> <p>„Von der Stadtverwaltung Emmendingen wurden uns auf Antrag folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ als PDF mit den Höhenschichtlinien vom 25.04.1989 Anlage 1 Zu bemerken ist, dass die Messung und Konstruktion der Höhenschichtlinien nicht vom Vermessungsbüro Markstein durchgeführt wurden. 2. Querprofile mit der Straßenplanung KM 000 +060 und KM 000 + 077 Anlage 2 Die vom Büro

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>legt werden kann, weil es rechtlich nicht bindend sei. Warum gilt das nur für dieses Bauvorhaben, obwohl es für alle anderen Bauherren im Gebiet des BP ZKH verbindlich war und weiterhin ist?</p> <p>Zur Begründung der Gebäudehöhen wird im Plan 2 nunmehr ein Bauvorbescheid aus dem Jahre 1991 herangezogen, der es erlaubt Aufschüttungen bis zu 2 m vorzunehmen, um darauf ein Haus mit Satteldach und Firsthöhe 253,80 m ü NN zu errichten. Jetzt sollen aber auf dem bereits aufgeschütteten Gelände zwei Gebäude mit Flachdächern und gleicher Höhe 253,80 m ü NN entstehen. Das ändert den Charakter der Bebauung jedoch vollständig und ist keinesfalls aus dem Bauvorbescheid ableitbar. Der Bauvorbescheid ist strikt objektbezogen: Man kann die Genehmigung zur Geländeaufschüttung und den Bau eines auf dem aufgeschütteten Gelände konzipierten (aber nicht realisierten) Gebäudes nicht voneinander trennen.</p> <p>Die „Reduktion der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 0.70 m“ von Plan 1 zu Plan 2 ist also das Ergebnis des Vergleichs zweier willkürlich gewählter Höhen und kann daher nicht als besonderes „Entgegenkommen“ der Bauherren gegenüber den Anliegern angesehen werden.</p> <p>In der Begründung des Plans 2 heißt es unter TZ 5.2.1: „Die Höhenfestsetzungen sind auf die beiden Bauvorhaben abgestimmt“. Sie orientieren sich einseitig an den Interessen der Bauherren und lassen für die Anlieger wesentliche Aspekte außer Acht: Bei der Beurteilung von Gebäudehöhen wird keinerlei Unterschied gemacht zwischen der Firsthöhe eines Gebäudes mit Satteldach und der Höhe eines Gebäudes mit Flachdach (mit Attikageschoss). Die Höhenfestsetzungen der Gebäude mit Flachdächern werden an den Höhen von Gebäuden mit Satteldächern und gleicher Firsthöhe orientiert, obwohl diese für untere Anlieger weitaus massiver wirken und die höchsten Punkte (z.B. Überdachungen von Balkonen) bis auf weniger als 4 m an die Grenze der unteren Anlieger heranrücken können. Geradezu zynisch klingt in diesem Zusammenhang die in den Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen und Stellungnahmen zur 1. Offenlage mehrfach zu findende Bemerkung zu begrünten Flachdächern: „Die Sicht auf ein Grasdach ist keinesfalls schlechter, als auf ein Ziegeldach.“ Bei der geplanten Höhe der Gebäude von bis zu 15 m über dem Niveau der Terrassen der unteren Anlieger ist für die unteren Anlieger jegliche Sicht auf begrünte Dächer unmöglich.</p> <p>Wir erwarten daher,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Orientierung der Höhe von Gebäuden mit Flachdach nicht an der Firsthöhe eines Gebäudes mit Satteldach erfolgt, 	<p>Markstein durchgeführte Bestands- und Höhenaufnahmen, einschließlich der Längsprofile 1- 7 am 10./ 11.10.2017 und am 19.07.2018 wurden zur Bearbeitung des Gutachtens herangezogen.</p> <p>Die Höhenschichtlinien des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ vom 25.04.1989 wurden digitalisiert und mit den von uns durchgeführten Messungen der Bestands- und Höhenaufnahme zusammengeführt.</p> <p>Ergebnis: Der Vergleich der verschiedenen Höhenaufnahme ergibt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Höhenverhältnisse an der Böschung zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 sind mit dem Ursprunggelände identisch. 2. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung wurde das Gelände arrondiert. So wurde im Grundstück ohne Aufschüttung ein Ausgleich vorgenommen. 3. Im Rahmen des Straßenbaus wurde die geplante Aufschüttung durchgeführt, wie sie in den Querprofilen dargestellt ist. Die heutige Höhenlage der Straße „Kellenberg“ entspricht der Planung. <p>Zusammenfassung: An Flurstück Nr. 4017 wurden keine Aufschüttungen vorgenommen (Ausnahme Anböschung zur Straße). Im Rahmen der gärtnerischen Gesamtgestaltung wurden lediglich Nivellierungen im Gelände durchgeführt. Als Beweis wird angeführt, dass die Böschungssituation zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 unverändert ist. Ferner ist die Böschungssituation zur Straße mit der damals festgelegten Anböschung unverändert. Diese Anböschung zur Straße resultiert aus dem Straßenbau.“</p> <p>Der Vorwurf, dass das Gelände aufgefüllt und das auch nicht genehmigt, wird daher zurückgewiesen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> - dass die Gebäudehöhen an den Vorgaben des BP ZKH und weder am aktuellen Profil noch am Bauvorbescheid orientiert und deutlich zurückgenommen werden. <p>Die TZ 1.2.1.4 in den Bebauungsvorschriften von Plan 2 legt die maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen und Garagen auf 3 m über Oberkante Gehweg fest, die entsprechende TZ in den Bebauungsvorschriften zu Plan 1 aber 3 m über Gelände. Weil das Gelände im Bereich der Garagen unterhalb des Gehwegniveaus liegt, selbst wenn man vom veränderten Geländeprofil ausgeht (s.u.), können diese Gebäudeteile nach Plan 2 deutlich höher werden als nach Plan 1. Was ist der Grund dafür?</p>	<p>Im westlichen Bereich des Grundstücks sind Geländeauffüllungen bis Oberkante Erschließungsstraße Kellenberg zulässig, damit eine direkte Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen möglich und somit ein straßennahes Parken auf dem Grundstück möglich ist. Daher ist in diesem Bereich der untere Bezugspunkt Oberkante Gehweg.</p>
<p>Dachformen</p> <p>Im gesamten Gebiet des BP ZKH gibt es kein einziges Haus mit Flachdach, weil dort Satteldächer vorgeschrieben sind. Die sehr detaillierten Vorgaben des BP ZKH bzgl. der Dachform (Satteldach, Dachneigung, Farbe der Dachdeckung) wurden nicht ohne Grund getroffen, weil beabsichtigt war, die weithin sichtbare Hangbebauung möglichst zurückhaltend zu gestalten. Gerade bei einer Hangbebauung sollten Häuser mit Flachdächern höchstens im unteren Hangbereich gebaut werden und im oberen Bereich eher Häuser mit Satteldächern, weil sie das Hangprofil aufnehmen und für die unteren Anlieger weniger erdrückend wirken. Die Behauptung der Stadt, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen, ist nicht plausibel: Wenn man eine Linie zieht, die die Dachfirste der jeweils unteren und oberen Anlieger miteinander verbindet, ist unschwer erkennbar, dass die geplanten Gebäude mit Flachdächern und weit auskragenden Balkonen z.T. um mehrere Meter aus diesem Höhenprofil herausragen; Satteldächer mit gleicher Firsthöhe würden sich jedoch optimal einfügen. Ferner haben sämtliche Häuser in direkter Nachbarschaft der geplanten Gebäude keine Flachdächer. Das gilt auch für die noch in den letzten Jahren fertiggestellten Häuser.</p> <p>In der weiteren Umgebung außerhalb des BP gibt es nur zwei Gebäude mit Flachdächern (Joh.-Ph.- Sonntag-Straße 1, noch im Bau, und Schlossbergstraße). Diese Häuser können jedoch nicht als Begründung dafür herangezogen werden, hier ebenfalls Flachdächer vorzuschreiben. Dass insbesondere das Gebäude Joh.-Ph.-Sonntag-Straße 1 dem Grundsatz, Flachdächer möglichst nicht im oberen Hangbereich zuzulassen, nicht folgt, ist kein hinreichender Grund für die Zulässigkeit von Flachdächern im Fall der hier offengelegten Planung. Für dieses Gebäude war es gar nicht möglich, die Dachform vorzuschreiben, weil es nach §34 BauGB errichtet wurde. (Das hat die Diskussion eines ähnlichen Falls in Windenreute am Ende der letzten SR Sitzung vor der Wahl gezeigt.) Dasselbe gilt für das Haus Kellenberg 3 mit</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit von „nachhaltigen“ Gebäuden, die nach klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten errichtet werden. Flachdächer mit festgesetzter dauerhafter Dachbegrünung haben im Vergleich zu ziegelgedeckten Satteldächern bzw. vergleichbaren Dachformen Vorteile. Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrüntem Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Die Erscheinungsweise wird daher weniger beeinträchtigt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Pultdach. Diese Fälle sind mit der hier offen-gelegten Planung überdies auch insofern nicht vergleichbar, weil zwischen dem Gebäude, Joh.-Ph.-Sonntag-Straße 1, dem Gebäude Kellenberg 3 und den unteren Anliegern jeweils eine Straße liegt und nicht nur ein schmaler Hangstreifen wie im Fall von Plan 2.</p> <p>Wir erwarten,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass entweder analog zum Bauvorbescheid aus dem Jahre 1991 zwei Häuser mit Satteldach errichtet und die Ausrichtung der Dachfirste an der vorhandenen Bebauung und der im BP ZKH für das bereits bebau- bare Grundstück erkennbaren Flucht ori- entiert werden, oder - die kubischen Baukörper deutlich hangauf- wärts verschoben und - die Textziffer 1.2.1.3 der Bebauungs- vor- schriften gestrichen wird, nach der Bal- konüberdachungen mit einer Höhe bis zu 253,80 m ü. NN möglich sind. <p>Die durch den BP möglichen kubischen Baukör- per mit ihren möglicherweise bis zu 4.50 m brei- ten Balkonüberdachungen beim südlichen Ge- bäude (und 6 m beim nördlichen Gebäude) ra- gen weit aus dem Hangprofil heraus und haben damit eine für uns untere Anlieger erdrückende Wirkung. Die nicht zuletzt zur Wahrung des friedlichen Miteinanders gebotene Rücksicht- nahme auf die vorhandene Bebauung ist schlicht nicht gegeben.</p> <p>Es liegt in unserem besonderen Interesse, dass die das Gebiet des BP ZKH und die Umgebung prägende Charakteristik der Bebauung durch den neuen BP nicht erheblich verändert wird.</p>	
<p>Brandschutz</p> <p>Die enorme Höhe der Gebäude, die Tatsache, dass sie sehr dicht an die unteren Anlieger her- anrücken, keine Straße zwischen den geplan- ten Gebäuden und den unteren Anliegern liegt und die Gebäude im Westen der bestehenden Bebauung positioniert sind, kann zu einer Ge- fahr im Brandfall führen. Durch Wind aus der Hauptwindrichtung West kann es im Brandfall möglicherweise zu einem Brandüberschlag kommen, der auf die unteren Häuser übergreift.</p> <p>Wir erwarten daher</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Nachweis, dass der Brandschutz für die Anlieger gesichert ist. 	<p>Der Brandschutz ist im Rahmen des Bauantrags nach- zuweisen (geltendes Recht). Ein Nachweis hierzu ist im Bebauungsplanverfahren nicht möglich.</p>
<p>Aufschüttungen, Geländeprofil</p> <p>Im Planungsgebiet sind seit Inkrafttreten des BP ZKH massive Geländeaufschüttungen erfol- gt. Es wird zwar in der Begründung unter 5.2.1 behauptet, dass das 1989 bei Aufstellung des BP ZKH aufgenommene Gelände- profil nicht verändert wurde. Das ist jedoch nicht kor- rekt. Erstens kann durch amtlich festgestellte Vermessungsdaten zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass das Gelände- profil durch Auf- schüttungen ganz erheblich verändert wurde.</p>	<p>Die Höhengsituation wurde vom Vermessungsbüro Markstein nochmals überprüft. Die heutigen Höhen- verhältnisse am Flurstück Nr. 4017 der Gemarkung Emmendingen wurden mit dem Urgelände zum Zeit- punkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vergli- chen. Im Schreiben des Vermessungsbüros Markstein vom 17.05.2019 wird hierzu geschrieben:</p> <p>„Von der Stadtverwaltung Emmendingen wurden uns auf Antrag folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zweitens steht die Behauptung in 5.2.1 im Widerspruch zur TZ 3.11.4 der Bebauungsvorschriften, die feststellt, dass „mächtige Auffüllungen“ des Geländes erfolgt sind. Insbesondere im Bereich unterhalb der Stützmauer zur Straße Kellenberg beträgt die Höhe der Aufschüttungen mehr als 2 m; solche Baumaßnahmen bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung.</p> <p>Der Bauvorbescheid aus dem Jahre 1991, der Aufschüttungen bis zu 2 m zulässt, belegt, dass es sich bei der Aufschüttung um eine unselbständige Baumaßnahme handelt, die hätte genehmigt werden müssen. Eine Genehmigung liegt aber nicht vor. Nur selbständige Aufschüttungen bis 2 m Höhe sind verfahrens- und genehmigungsfrei. Insofern geht die Feststellung im Antwortschreiben des Regierungspräsidiums Freiburg auf eine entsprechende Anfrage des Sprechers des Bürgerforums ins Leere. Die Geländeauffüllungen wären nur dann eine selbständige Baumaßnahme, wenn sie nicht im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden stehen würde.</p> <p>Die Geländeauffüllungen nachträglich als selbständige Baumaßnahme zu deklarieren und das daraus resultierende Geländeprofil als Grundlage der Planung zu nehmen ist also unzulässig.</p> <p>Wenn der BP also vom heutigen Geländeprofil ausgeht, legalisiert er damit implizit nachträglich eine nicht genehmigte Baumaßnahme - also nichts anderes als einen Schwarzbau. Das ist rechtlich außerordentlich problematisch und stellt eine weitere einseitige Berücksichtigung der Interessen der Bauherren dar.</p>	<p>1. Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ als PDF mit den Höhenschichtlinien vom 25.04.1989 Anlage 1. Zu bemerken ist, dass die Messung und Konstruktion der Höhenschichtlinien nicht vom Vermessungsbüro Markstein durchgeführt wurden.</p> <p>2. Querprofile mit der Straßenplanung KM 000 +060 und KM 000 + 077 Anlage 2. Die vom Büro Markstein durchgeführte Bestands- und Höhenaufnahmen, einschließlich der Längsprofile 1- 7 am 10./ 11.10.2017 und am 19.07.2018 wurden zur Bearbeitung des Gutachtens herangezogen.</p> <p>Die Höhenschichtlinien des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ vom 25.04.1989 wurden digitalisiert und mit den von uns durchgeführten Messungen der Bestands- und Höhenaufnahme zusammengeführt.</p> <p>Ergebnis: Der Vergleich der verschiedenen Höhenaufnahme ergibt:</p> <p>1. Die Höhenverhältnisse an der Böschung zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 sind mit dem Ursprungsgelände identisch.</p> <p>2. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung wurde das Gelände arrondiert. So wurde im Grundstück ohne Aufschüttung ein Ausgleich vorgenommen.</p> <p>3. Im Rahmen des Straßenbaus wurde die geplante Aufschüttung durchgeführt, wie sie in den Querprofilen dargestellt ist. Die heutige Höhenlage der Straße „Kellenberg“ entspricht der Planung.</p> <p>Zusammenfassung: An Flurstück Nr. 4017 wurden keine Aufschüttungen vorgenommen (Ausnahme Anböschung zur Straße). Im Rahmen der gärtnerischen Gesamtgestaltung wurden lediglich Nivellierungen im Gelände durchgeführt. Als Beweis wird angeführt, dass die Böschungssituation zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 unverändert ist. Ferner ist die Böschungssituation zur Straße mit der damals festgelegten Anböschung unverändert. Diese Anböschung zur Straße resultiert aus dem Straßenbau.“</p> <p>Der Vorwurf, dass das Gelände aufgefüllt und das auch noch ohne Genehmigung, wird daher zurückgewiesen.</p>
<p>Hinzunahme von Flächen im Außenbereich Um für das nördliche Gebäude eine Grenzbebauung zu ermöglichen, wird ein Streifen von 3.50 m Breite und 105 qm Größe des Außenbereichs zum nördlichen Baugrundstück hinzugekommen. Das stellt eine weitere einseitige Bevorzugung der Bauherren dar. Alle anderen Bauherren im Gebiet des BP ZKH mit Grundstücken, die an den Außenbereich angrenzen (etwa 10), mussten den Grenzabstand einhalten. Eine über das private Interesse der Bauherren hinausgehende allgemeine Planungsleitlinie der Stadt für die Hinzunahme der Fläche im Außenbereich ist nicht erkennbar. Oder beab-</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen schmalen Geländestreifen am Nordrand des jetzigen Bebauungsplanes. Aus ökologischer Sicht ist die Hinzunahme des Streifens zum reinen Wohngebiet nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde unproblematisch. Das Baufenster überschreitet die jetzige Grundstücksgrenze nicht. Lediglich sind in einem Teilbereich dieses Streifens noch Nebenanlagen/ untergeordneten bauliche Anlagen zulässig, z.B. Terrasse, Treppe. Die Vorschriften des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ sind im neuen Bebauungsplan „Kellenberg“ nicht zwingend zu übernehmen. Die Planung wird nicht geändert.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>sichtigt die Stadt ganz allgemein, Grenzbebauung zuzulassen für Grundstücke, die an den Außenbereich grenzen?</p> <p>Die Einbeziehung eines weiteren, etwa 15 m breiten Streifens des Außenbereichs in den BP und dessen Ausweisung als private Grünfläche sehen wir ebenfalls als kritisch an. Auch das bisher nach BP ZKH nicht bebaubare Grundstück war zunächst auf privaten Wunsch des Besitzers als Gartenland von einer Bebauung freigehalten worden, soll nun aber ebenfalls bebaut werden. Wie kann verhindert werden, dass mit der nunmehr im Planungsgebiet des BP Kellenberg liegenden Fläche ganz ähnlich verfahren wird, also auch diese Fläche in Zukunft bebaut wird? Die Ausweisung als private Grünfläche reicht dafür offensichtlich nicht aus.</p>	
<p>Interessenabwägung, Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte</p> <p>Die in der 2. Offenlage vorgelegten Pläne versuchen den Eindruck zu erwecken, dass das Bauvorhaben gegenüber dem Plan 1 erheblich reduziert wurde. Wie wir oben ausgeführt haben, ist das aber keineswegs so. Überdies enthalten die Unterlagen einige Unkorrektheiten und neue Festlegungen, die den direkten Vergleich der beiden offengelegten Pläne 1 und 2 erschweren und so eher verschleiern, dass im Wesentlichen die ursprüngliche Planung in neuem Gewand erscheint.</p> <p>Deshalb ist auch der mehrfach in der Stellungnahme der Verwaltung zu findende Hinweis auf die Besprechung am 20.03.2019 kein Beleg für die Berücksichtigung der Interessen der Anlieger und Mitglieder des Bürgerforums. Eine fundierte Sachdiskussion über die neuen Pläne war in dieser Besprechung unmöglich, weil die Pläne dort erstmals präsentiert wurden, ohne dass die Anwesenden sie genauer hätten prüfen können.</p> <p>Es bleibt also der Eindruck, dass auch der Plan 2 einseitig die Interessen der Bauherren berücksichtigt. Es fehlt jede positive städtebauliche Rechtfertigung dafür, dass mit der Planung von den Festlegungen des BP ZKH zu Gunsten der Bauherren erheblich abgewichen wird. Die Begünstigung besteht u.E.</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Hinzunahme von Flächen im Außenbereich, - der nach wie vor weit über das im BP ZKH hinausgehende festgelegte Maß der baulichen Nutzung, - der Zulässigkeit des Baus von Schwimmbädern, - der Bauweise (kubische Baukörper mit Flachdächern) und der Orientierung der Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldächern an der Höhe von Gebäuden mit Flachdächern und - der nachträglichen Legalisierung einer ungenehmigten Baumaßnahme (Aufschüttungen). 	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kellenberg“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ und deren Bebauung zu berücksichtigen und bei dem Neubauvorhaben abzuwägen sind. Es besteht aber nicht die Pflicht alle Festsetzungen genau zu übernehmen. Wichtig ist das die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die, in der Fassung der frühzeitigen Anhörung getroffenen großzügigen Festsetzungen bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses eingeschränkt. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen der Fassung der frühzeitigen Beteiligung ist nicht mehr möglich. Die Einschränkungen erfolgten aufgrund der Bedenken der Nachbarn. Die Anregungen der Bürger wurden teilweise durch die Einschränkungen der Festsetzungen berücksichtigt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Festsetzungen der Planung lassen kein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept erkennen, aus dem sie abgeleitet werden. Sie stellen eine unzulässige, ungerechtfertigte einseitige Begünstigung der Bauherren dar. Wir sehen nicht, dass die öffentlichen und privaten Belange der Bauherren und betroffenen Anlieger gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.</p> <p>Die nach § 8 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Bauherren und betroffenen Anlieger gegeneinander und untereinander verlangt nicht nur die Berücksichtigung echter Rechtspositionen, sondern die Abwägung aller privaten Interessen, soweit diese — anders als im vorliegenden Verfahren — nicht wegen objektiver Geringwertigkeit oder mangelnder Schutzwürdigkeit für den Planungsträger unbeachtlich sind. Wir haben oben deutlich gemacht, welche Belange wir insbesondere für abwägungsrelevant halten, die in der Planung bislang nicht angemessen berücksichtigt wurden. Die Realisierung des Vorhabens auf der Basis des hier offengelegten BP führt damit zu einer Verletzung unserer subjektiv-öffentlichen Rechte.</p>	
<p>Schlussbemerkung Wir möchten abschließend noch einmal betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen die Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet sind und das Planungsziel der Stadt, der Bebauung von Flächen im Innenbereich Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete einzuräumen, ausdrücklich begrüßen. Es wäre plausibel und für uns akzeptabel, wenn man die Festsetzungen des BP Kellenberg aus den des BP ZKH abgeleitet und darüber hinaus nur den Besonderheiten der Topographie Rechnung getragen hätte. Das ist aber nicht geschehen. Die offengelegten Pläne gehen weit darüber hinaus.</p> <p>Wie soll verhindert werden, dass auch andere Bauherren künftig nach dem hier praktizierten Rezept verfahren? Ein Bauherr möchte auf einem in einem BP liegenden Grundstück bauen; das gefällt der Stadt. Den Bauherren passen allerdings die Festlegungen des BP (und ein alter Bauvorbescheid) nicht. Daher lässt er für sein Bauvorhaben und auf seine Kosten einen vorhabenbezogenen BP aufstellen. Dann legt er einen Plan vor, der das Grundstück weit über das nach dem gültigen BP hinausgehende Maß maximal ausnutzt (wohl wissend, dass der Stadtrat das möglicherweise nicht genehmigt), und geht dann scheinbar großzügig auf einige Festlegungen des gültigen BP zurück (das ist seine „Bewegung“), ohne am Vorhaben etwas Substantielles zu ändern. Wir bitten im Interesse aller Bürger die Kriterien dafür offenzulegen, nach denen die Stadt ein derartiges Vorgehen billigt.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kellenberg“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ und deren Bebauung zu berücksichtigen und bei dem Neubauvorhaben abzuwägen sind. Es besteht aber nicht die Pflicht alle Festsetzungen genau zu übernehmen. Wichtig ist das die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.</p> <p>Der Bauherr kann Bauwünsche äußern und den Antrag auf eine Bebauungsplanänderung bzw. auf Neuaufstellung eines z.B. vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellen. Die sieht das Baugesetzbuch ausdrücklich so vor. Ob die Bauwünsche der Bauherren erfüllt werden sollen, entscheidet allein in öffentlicher Sitzung der Stadtrat der Stadt Emmendingen im Rahmen seiner Planungshoheit</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 6 Bürger 6 Schreiben vom 24.06.2019</p>	
<p>Gegen eine Bebauung der Grundstücke nach dem bisher bestehenden Bebauungsplan haben wir nach wie vor nichts einzuwenden. Bei einer Änderung des bisherigen Bebauungsplans sollte man sich, so weit als möglich, an die bisher geltenden und vorgesehenen Richtlinien halten. Schließlich wusste bzw. weiß jeder vor Kauf bzw. Investition, welche Bebauung möglich ist. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte genau geprüft werden, in welchem Maße den bisherigen Anwohnern, welche sich alle an den bestehenden Bebauungsplan gehalten haben, eine Veränderung zumutbar ist.</p> <p>Die Vielzahl der Einsprüche gegen die erste Offenlage dürfte jedoch gezeigt haben, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden und wo bleibt diesbezüglich der angekündigte Dialog?</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kellenberg“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ und deren Bebauung zu berücksichtigen und bei dem Neubauvorhaben abzuwägen sind. Es besteht aber nicht die Pflicht alle Festsetzungen genau zu übernehmen. Wichtig ist das die städtebauliche Ordnung gewährleistet ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die, in der Fassung der frühzeitigen Anhörung getroffenen großzügigen Festsetzungen bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses eingeschränkt. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen der frühzeitigen Beteiligung ist nicht mehr möglich. Die Einschränkungen erfolgten aufgrund den Bedenken der Nachbarn.</p>
<p>In Ihrem Schreiben und der Begründung der einzelnen Punkte weisen Sie auf die deutliche Reduzierung von 42% hin. Dies ist für uns so nicht ersichtlich. In der ersten Offenlage waren im Baufenster Balkon und Nebenanlagen inklusive. Diese wurden in der zweiten Fassung herausgerechnet. Nur dadurch konnten 42% Reduzierung erreicht werden. Des weiteren bringen Sie vor, dass sich die Grundflächenzahl reduziert habe. Dies wurde jedoch nur dadurch erreicht, dass vom Außenbereich ein weiterer Teil zugeschlagen wurde. Unseres Erachtens dient dies alles lediglich der Schönrechnung hat mit einer echten Reduzierung nichts zu tun.</p>	<p>Die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) beträgt 42 % - Vergleich der überbaubaren Grundstücksfläche Fassung Offenlage mit der überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage. Dies ist der Bereich, in dem das Wohngebäude und zusätzlich alle weiteren baulichen Anlage zulässig sind. Durch die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Verschiebung der Baugrenze nach Westen) wird der Bereich für die Errichtung des Wohngebäudes deutlich eingeschränkt. Die Balkone sollen, wie vorgehen, auf der östlichen Seite des geplanten Wohngebäudes zulässig sein. In der Fassung der 2. Offenlage waren die Balkone im Bereich des Baufensters für Nebenanlagen zugelassen. Damit die Balkone nicht bis zur östlichen Grenze der Fläche für Nebenanlage errichtet werden können, werden gemäß den Anregungen und Bedenken der Anwohner für die Balkone separate Grenzen festgesetzt. Die Balkone müssen einen größeren Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze bzw. zu den östlichen Wohngebäuden einhalten.</p> <p>Die Verkleinerungen der Baufenster in Verbindung mit den neuen Grenzen für Balkone sind eine klare Einschränkung der Bebauung auf dem Grundstück und keine Schönrechnung.</p>
<p>In der zweiten Offenlage weisen Sie darauf hin dass die Gebäude erheblich in der Höhe reduziert wurden. Dies erschließt sich uns bei einer Gesamthöhe von 15 Metern und einer Reduzierung um lediglich 0,7 Metern nicht. Sie führen die Firsthöhe Kellenberg 10 als Maß zum Vergleich an welches um 38cm höher liegt als das geplante Wohngebäude. Nur liegt dieses Gebäude nicht im aktuell maßgebenden Bebauungsplan.</p>	<p>Das bestehende Gebäude Kellenberg 10 ist das südlich angrenzende Wohngebäude. Es ist das einzige Gebäude auf „gleichem Niveau Straße Kellenberg“ und wird daher bei der höhenmäßigen Einfügung mitberücksichtigt, unabhängig davon, ob dieses Gebäude im oder außerhalb des Bebauungsplanes liegt.</p>
<p>In Ihrem Schreiben weisen Sie auf die Besprechung vom 20.03.2019 mit dem Bürgerforum, dem Bauherren sowie dessen Architekten hin.</p>	<p>Die anwesenden Mitglieder des Bürgerforums hatten die Möglichkeit Fragen zu stellen und zu diskutieren.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Wir möchten festhalten, dass in dieser Besprechung lediglich ein geänderter Bebauungsplanentwurf vorgestellt wurde. Eine Diskussion oder Stellungnahme von Seiten des Bürgerforum fand nicht statt bzw. war nicht möglich.</p>	<p>In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Öffentlichkeit und somit auch das Bürgerforum nicht nur während des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Offenlage) die Möglichkeit hatten, Stellungnahmen abzugeben. Hierzu gehört auch die Möglichkeit in den jeweiligen Sitzungen des Technischen Ausschusses und des Stadtrates ausführlich eine Stellungnahme vor dem beschlussfassenden Gremium vorzutragen. In allen Sitzungen zum Bebauungsplan „Kellenberg“ fand dies statt.</p>
<p>In den ersten Gesprächen bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zuerst vehement die Auffüllung des Grundstücks als nicht den Tatsachen entsprechend abgewiesen. Nachdem alle Fakten auf dem Tisch liegen wissen Sie darauf hin, dass es durch den Bauvorbescheid von 1991 eine Auffüllung hätte geben können. Da es sich jedoch nur auf einen Bauvorbescheid und nicht um eine Baugenehmigung handelt ist dies so nicht rechtens. Wir stimmen jedoch diesem Vorgang zu, wenn alle damaligen Punkte im Bauvorbescheid nun auch eingehalten werden. Dies betrifft den Baukörper in allen Maßen und Dimensionen wie auch die Abstände zu den Nachbarn. Das herausnehmen einzelnen noch nicht einmal genehmigter Punkt ist nicht statthaft und von uns so nicht hinzunehmen. Wir behalten uns hierbei die rechtliche Prüfung vor.</p>	<p>Die Höhensituation wurde vom Vermessungsbüro Markstein nochmals überprüft. Die heutigen Höhenverhältnisse am Flurstück Nr. 4017 der Gemarkung Emmendingen wurden mit dem Urgelände zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verglichen. Im Schreiben des Vermessungsbüros Markstein vom 17.05.2019 wird hierzu geschrieben:</p> <p>„Von der Stadtverwaltung Emmendingen wurden uns auf Antrag folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ als PDF mit den Höhenschichtlinien vom 25.04.1989 Anlage 1 Zu bemerken ist, dass die Messung und Konstruktion der Höhenschichtlinien nicht vom Vermessungsbüro Markstein durchgeführt wurden. 2. Querprofile mit der Straßenplanung KM 000 +060 und KM 000 + 077 Anlage 2 Die vom Büro Markstein durchgeführte Bestands- und Höhenaufnahmen, einschließlich der Längsprofile 1- 7 am 10./ 11.10.2017 und am 19.07.2018 wurden zur Bearbeitung des Gut- achtens herangezogen. <p>Die Höhenschichtlinien des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ vom 25.04.1989 wurden digitalisiert und mit den von uns durchgeführten Messungen der Bestands- und Höhenaufnahme zusammengeführt.</p> <p>Ergebnis: Der Vergleich der verschiedenen Höhenaufnahme ergibt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Die Höhenverhältnisse an der Böschung zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 sind mit dem Ursprunggelände identisch. 5. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung wurde das Gelände arrondiert. So wurde im Grundstück ohne Aufschüttung ein Ausgleich vorgenommen. 6. Im Rahmen des Straßenbaus wurde die geplante Aufschüttung durchgeführt, wie sie in den Querprofilen dargestellt ist. Die heutige Höhenlage der Straße „Kellenberg“ entspricht der Planung. <p>Zusammenfassung: An Flurstück Nr. 4017 wurden keine Aufschüttungen vorgenommen (Ausnahme Anböschung zur Straße). Im Rahmen der gärtnerischen Gesamtgestaltung wurden lediglich Nivellierungen im Gelände durchgeführt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Als Beweis wird angeführt, dass die Böschungssituation zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 unverändert ist.</p> <p>Ferner ist die Böschungssituation zur Straße mit der damals festgelegten Anböschung unverändert. Diese Anböschung zur Straße resultiert aus dem Straßenbau.“</p> <p>Der Vorwurf, dass das Gelände aufgefüllt und das auch nicht genehmigt, wird daher zurückgewiesen. Im Bebauungsplan werden keine Änderungen zur Höhensituation des Geländes vorgeschrieben.</p>
<p>In Ihrer Begründung bezüglich der Zulässigkeit von Flachdächern im Baugebiet weisen Sie auf die einzelnen Gebäude im Bereich Schlossberg hin. Der Schlossberg gehört jedoch nicht zum Bebauungsplan Kellenberg. Dieser weist aktuell kein einziges Gebäude mit einem Flachdach auf. Darüber hinaus gibt es lediglich noch drei nicht bebaute Grundstücke. Im öffentlichen Interesse liegt es damit nicht, nun diesem Flachdach zuzustimmen. Wir weisen ebenfalls daraufhin das Ihr Hinweis auf eine ökologischere Bauweise bei Flachdächern so nicht korrekt ist. Allein die weit über dem Standard liegende Geschosshöhe für die geplanten Objekte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind aus ökologischer Hinsicht wesentlich schlechter.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit von „nachhaltigen“ Gebäuden, die nach klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten errichtet werden. Flachdächer mit festgesetzter dauerhafter Dachbegrünung haben im Vergleich zu ziegelgedeckten Satteldächern bzw. vergleichbaren Dachformen Vorteile. Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrünten Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Die Erscheinungsweise wird daher weniger beeinträchtigt.</p>
<p>Wie wir aus den Unterlagen entnehmen können, hat ein Bodengutachter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich im Planungsgebiet um sehr kritische Bodenverhältnisse handelt. Die unmittelbar an der talseitigen Grenze geplanten Schwimmbäder haben mit Sicherheit einen Inhalt von über 50.000 Wasser. Dies bedeutet für uns, dass sich direkt über uns eine massive Gefahrenquelle befindet. Was bei einem Leck alles passieren kann, hat man im Jahre 1998 deutlich gesehen. Falls sich hier nochmals so ein Unfall ereignen würde, wären sicherlich nicht nur größere Schäden an den Häuser, sondern evtl. sogar Personenschäden zu beklagen. Könnten Sie in dieser Situation noch ruhig schlafen? Eine Verlegung bzw. Reduzierung der Schwimmbäder ist aus diesem Grund dringend erforderlich, da diese nicht lebensnotwendig sind, sondern lediglich dem Luxus dienen. Es wurde immer wieder von Seiten der Stadtverwaltung darauf hingewiesen, dass eine Bebauung mit dem bestehenden Bebauungsplan nicht möglich wäre. Im Gespräch mit dem gegenwärtig eingetragenen Eigentümer vom 15.05.2019 hat dieser selbst darauf hingewiesen, dass er, sollte die Offenlage II ebenfalls abgelehnt werden, eine Bebauung gemäß Bauvorbescheid vom 14.10.1991 in Erwägung zieht.</p>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind bekannt. Daher wurde seitens der zukünftigen Bauherren ein Bodengutachten durch ein Fachbüro in Auftrag gegeben. Nach dem Ergebnis des Bodengutachtens ist eine Bebauung unter Einhaltung der Vorgaben des Bodengutachtens möglich. Hierzu gehören auch Maßnahmen zur Errichtung der geplanten Schwimmbäcken und der Hangsicherung. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrags erfolgen. Bei Einhaltung der Vorgaben des Bodengutachtens kann ein Unfall (Hangabrutsch) ausgeschlossen werden.</p>
<p>In den letzten Wochen in Bezug auf die geplante Bebauung des Kellenberges von einem öffentlichen Interesse gesprochen. Da es sich lediglich um eine vorhabenbezogene Änderung</p>	<p>Die vorliegende Planung ist keine Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“, sondern ein eigenständiger Bebauungsplan, welcher als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>des Bebauungsplans für einen einzelnen Anlieger handelt, erschließt sich uns dies trotz der zweiten Offenlage immer noch nicht ! Wo bleibt das öffentliche Interesse der anderen Anlieger?</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die subjektiv öffentlichen Rechte und Interessen verletzt werden bzw. sind, wenn die Planung wie in der Offenlage II vorgesehen realisiert wird.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Bedenken gegen dieses Vorhaben in Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Vielen Dank.</p>	<p>gestellt wird. Die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden immer auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmt. Durch die verschiedenen Einschränkungen der Festsetzungen aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Anwohner ist eine Bebauung, wie sie zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung möglich gewesen wäre, nicht mehr möglich.</p>
<p>Wenn der im Entwurf vorliegende B-Plan „Kellenberg“ als Satzung beschlossen wird, sind Einsprüche gegen die Bauvorhaben im Zuge des sich anschließenden Bauantragsverfahrens nicht mehr durchzusetzen, weil der B-Plan „Kellenberg“ genau diese Bauvorhaben beinhaltet. Bei zurückliegenden Anhörungen wurde häufig kritisiert, dass sich die vorgetragenen Bedenken auf Details der Bauvorhaben beziehen würden und daher nicht im Zusammenhang mit dem B-Plan vorzubringen seien. Diese Auffassung ist unseres Erachtens nicht zutreffend, da die von den Anliegern vorgetragenen Einwendungen gegen die Bauvorhaben von dem Bebauungsplan, der ausdrücklich „vorhabenbezogen“ zu verstehen ist, nicht zu trennen sind. Somit sind die Einsprüche gegen die Bauvorhaben im engeren Sinne gleichsam als Einsprüche gegen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zu verstehen.</p>	<p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist zu unterscheiden, ob die vorliegenden Anregungen eine Relevanz für den Bebauungsplan haben oder ob hier bauordnungsrechtliche Fragestellungen betroffen sind. Beispielfhaft sind Fragen des Brandschutzes oder der Standsicherheit eines Gebäude keine planungsrechtlichen, sondern bauordnungsrechtliche Anforderungen.</p> <p>Aktuell liegt kein Bauantrag vor.</p>
<p>Wir wenden uns gegen das Vorgehen, einen bestehenden B-Plan in Teilbereichen durch das Aufstellen eines auf jeweils einen Teilbereich bezogenen neuen Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen und damit die berechtigten Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer zu unterlaufen. Ein öffentliches Interesse jenseits der Anliegerinteressen ist in diesen Fällen nicht gegeben. Jeder Grundstückseigentümer hat sich unseres Erachtens weitestgehend an die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans zu halten und muss seitens der Stadtverwaltung gegebenenfalls daran erinnert werden. In diesem Sinne dürften seitens der Stadt auch nur untergeordnete Befreiungen erteilt werden.</p> <p>Im Fall des hier im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kellenberg“ bleibt den angrenzenden Grundstückseigentümern nur die Hoffnung, dass der Stadtrat mehrheitlich diesem in der vorliegenden Fassung nicht zustimmt.</p>	<p>Das öffentliche Interesse der Stadt Emmendingen ist u.a. die Schließung von innerstädtischen Baulücken. Die Schließung einer Baulücke auf einem privaten Grundstück kann nur auf Initiative der privaten Grundstückseigentümer erfolgen. Der Bebauungsvorschlag wurde in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Der Stadtrat hat aufgrund den Abweichungen zum bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hunds-rücken“ die Aufstellung eines, auf das Bauvorhaben abgestimmten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ beschlossen.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es eine Grundvoraussetzung, dass das Vorhaben ansonsten nicht genehmigungsfähig wäre. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden deshalb auf das Bauvorhaben abgestimmt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 7 Bürger 7 Schreiben vom 24.06.2019</p>	
<p>Vorweg möchte ich betonen, dass ich grundsätzlich für eine maßvolle und mit den Nachbarn/Anwohnern fair abgestimmte Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet Kellenberg bin.</p> <p>Jedoch gibt es eine Vielzahl von Bedenken und Einwänden gegen den II. offengelegten, „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg“, die bereits im Vorfeld von den Anliegern/Nachbarn und auch von mir eingebracht wurden, welche jedoch bisher insgesamt so gut wie nicht berücksichtigt wurden. Somit erhalte ich nach wie vor meine Einwände gegen den BP Kellenberg auch in der 2. Offenlage aufrecht und werde diese gegebenenfalls entsprechend rechtlich prüfen lassen. Ich wünsche, dass man sich mit den Stellungnahmen zu den Einwendungen etwas mehr Mühe gibt und auch versucht die Wünsche und Anregungen der Anlieger nicht nur lapidar, sondern konkret zu beantworten. Es sollte versucht werden, die vorgetragenen Einwände gegeneinander zu vergl. und nach einer Kompromisslösung zu suchen. Es kann nicht sein, dass alle Einwände und auch Bedenken der Bürger, -zu Gunsten der Bauherren immer wieder vom Tisch gefegt werden ohne dass sich die Stadtverwaltung darüber Gedanken macht. Dies sind die Erfahrungen die wir aus der 1. Offenlage mitnehmen konnten.</p> <p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die "subjektiv öffentlichen Rechte und Interessen" verletzt werden bzw. sind, wenn die Planung wie vorgesehen realisiert wird.</p> <p>Als Stellungnahme der Verwaltung wird immer wieder auf die Vorstellung der neuen Planung am 23.03. 2019 verwiesen. Dies scheint mir als eine hilflose Ausrede, mit der man alle kritischen Einwände abtun will. Dies wird von mir, nicht so hingenommen. Die Vorstellung der Planung war nichts anderes als eine Kurzinformation bei der wir keinerlei Stellungnahme abgeben konnten, da die Vorgestellten Pläne für uns völlig neu waren und wir diese nur an der Projektionstafel ansehen konnten.</p> <p>Wenn man sich nunmehr auf diese Vorstellung beruft und den Eindruck erwecken will, dass ja alles besprochen und genehmigt wurde, dann war ich und auch die anderen Teilnehmer in der falschen Vorstellung. Wir bitten Sie hier, um eine ausführliche und rechtlich überprüfbare Stellungnahme zu jedem aufgeführten Punkt, denn es kann nicht sein, dass man alle kritischen Punkte mit einem einfachen Satz abtut und dann als erledigt betrachtet.</p>	<p>--</p> <p>Bis zur vorliegenden Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurden Änderungen und Einschränkungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Vergleicht man die Fassung frühzeitige Anhörung mit der Fassung Satzungsbeschluss, dann ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine Bebauung möglich, die sich besser in den Bestand einfügt (deutliche Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche/des Baufensters, Reduzierung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Verringerung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, Grenzen für Balkone). Es wird darauf verwiesen, dass nicht die Pflicht besteht, alle Festsetzungen des 30 Jahre alten Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ in den Bebauungsplan „Kellenberg“ übernommen werden müssen.</p> <p>Eine städtebauliche Vetretbarkeit ist auch gegeben, wenn sich Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ ergeben, z.B. bei der Dachform oder der Bauflucht durch Balkone. Durch die verschiedenen Einschränkungen der Festsetzungen aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Anwohner ist eine Bebauung, wie sie zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung möglich gewesen wäre, nicht mehr möglich.</p> <p>Die Behauptung, dass keinerlei Dialog mit den beteiligten Anliegern geführt wurde ist falsch. Ein ausführlicher Dialog fand bereits am 17.04.2018 vor Ort statt, als Mitglieder des Technischen Ausschusses das Planungsgebiet „Kellenberg“ besichtigten. ZU diesem Termin wurden auch die betroffenen Nachbarn eingeladen. Zwischen den Nachbarn, den Mitgliedern des Technischen Ausschusses, Vertreter der Stadtverwaltung, den zukünftigen Bauherren, dem Architekt und dem Sachbearbeiter des Bebauungsplanverfahrens fanden intensive Besprechungen statt. Ein weiterer Erörterungstermin war die Vorstellung der Planung vor Mitgliedern des Bürgerforums am 20.03.2019. Auch hier bestand die Möglichkeit Fragen zu stellen und zu diskutieren. Zusätzlich hatte das Bürgerforum (in diesem Fall durch den Einwender) in den Gremien Technischer Ausschuss und Stadtrat die Möglichkeit gehabt, vor den Gremien Ihre Stellungnahmen vorzutragen! Davon wurde in jeder Sitzung Gebrauch gemacht. Bei den o.a. Terminen handelt es sich um zusätzliche Beteiligungen, die neben der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage nicht vorgeschrieben sind.</p>
<p>1.) Vergleich des BP Kellenberg zum BP ZKH.</p>	<p>Die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) beträgt 42 % - Vergleich der überbaubaren Grundstücksfläche Fassung Offenlage mit der</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Hier wurde eine massive Verdichtung gegenüber der im BP ZKH vorgenommen. Die vorhandene Bestandsbebauung innerhalb des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe ist wesentlich mit geringerer Bebauung versehen. Die Aussage, man hat die Baumaßnahme um 42% reduziert ist nichts anders als eine stimmungs-machende Behauptung.</p> <p>Diese Berechnung erfolgte jedoch ohne die Berücksichtigung der jetzt angeordneten Balkone und auch Nebenanlagen, da diese jetzt außerhalb der aufgezeichneten Baugrenzen liegen, somit ergibt sich eine völlig falsche Berechnung.</p> <p>Zudem waren im BP ZKH keinerlei Nebenanlagen zugelassen, weil dies vom Ersteller des BP ZKH und von der Stadtverwaltung damals so gewünscht war. Der eigentliche Hintergrund war eine Bebauung mit der erforderlichen Grünfläche der Baugrundstücke. Damit dies nun einigermaßen mit dem bestehenden BP ZKH vereinbar ist, wird das nebenliegende Grundstück hinzugezogen und somit hat man die Grünfläche wieder hergestellt welche eigentlich fehlen würde.</p> <p>Dies war und ist sicherlich nicht in Sinne des Bebauungsplaners sowie der Stadtverwaltung von damals gewesen.</p>	<p>überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage. Dies ist der Bereich, in dem das Wohngebäude und zusätzlich alle weiteren baulichen Anlage zulässig sind. Durch die Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Verschiebung der Baugrenze nach Westen) wird der Bereich für die Errichtung des Wohngebäudes deutlich eingeschränkt. Die Balkone sollen, wie vorgehen, auf der östlichen Seite des geplanten Wohngebäudes zulässig sein. In der Fassung der 2. Offenlage waren die Balkone im Bereich des Baufensters für Nebenanlagen zugelassen. Damit die Balkone nicht bis zur östlichen Grenze der Fläche für Nebenanlage errichtet werden können, werden gemäß den Anregungen und Bedenken der Anwohner für die Balkone separate Grenzen festgesetzt. Die Balkone müssen einen größeren Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze bzw. zu den östlichen Wohngebäuden einhalten.</p> <p>Auf Wunsch des Bauherren wurde die „angeführte Fläche“ als private Grünfläche (Hausgarten) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Aufnahme der Fläche als private Grünfläche ist städtebaulich und ökologisch vertretbar.</p>
<p>2.) Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB) Die Grünfläche, welche nördlich vom geplanten Bauvorhaben liegt, kann durchaus als Gartenfläche zugeteilt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Fläche nicht als Abstandsfläche für das nördliche Gebäude 2 verwendet wird. Ferner wird jetzt im Gegensatz zu 1. Offenlage der Außenbereich a.) Die benützte Abstandsfläche, wurde jetzt noch vergrößert von 3,00 m auf 3,85 m und soll durch Nebenanlagen bebaut werden. b.) Ferner muss gewährleistet sein, dass hier auch weiterhin keine Baumöglichkeit wie z.B. Nebenanlagen außer einem Gartenhaus gebaut werden dürfen. (Das Gartenhaus ist bereits erstellt und wird somit legalisiert.)</p> <p>Gegen diese Hinzunahme des Außenbereiches zur Abstandsfläche bzw. zur Erstellung von Nebenanlagen lege ich ebenfalls meinen Einspruch ein. Eine gute Planung muss auch ohne diese Fläche ausgeführt werden können.</p>	<p>Der Abstand zwischen Baugrenze und der Grenze private Grünfläche hat sich dadurch vergrößert, weil die nördliche Baugrenze i.d.F. der Offenlage nach Süden verschoben wurde. Die Festsetzung eines Streifens von 2,50 m bzw. 3,00 m als Fläche für Nebenanlagen wurde aufgenommen, um hier eine Treppenanlage oder einen Freisitz zur privaten Grünfläche hin errichten zu können. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf der privaten Grünfläche beschränkt sich weiterhin nur auf ein Gartenhaus mit einer Größe bis 25 m³ und Einfriedungen.</p>
<p>3.) Höhenlage der Gebäude Ein Vergleich der offengelegten Pläne mit dem im geltenden BP ZKH festgehaltenen Geländeprofil zeigt, dass die Grundstücke im Planungsgebiet (teilweise zwischen 2,50 m und 4,00 m) aufgeschüttet wurden. Es handelt sich hier um Aufschüttungen, die nach § 2 der LBO der Genehmigungspflicht unterliegen, da diese nicht als selbstständige Aufschüttungen angesehen</p>	<p>Die Höhensituation wurde vom Vermessungsbüro Markstein nochmals überprüft. Die heutigen Höhenverhältnisse am Flurstück Nr. 4017 der Gemarkung Emmendingen wurden mit dem Urgelände zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes verglichen. Im Schreiben des Vermessungsbüros Markstein vom 17.05.2019 wird hierzu geschrieben:</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>werden können, sondern bereits ein Vorgriff auf eine spätere Bebauung sind bzw. waren. Siehe hierzu die vom Bauherrn in Auftrag gegebenen Geländeschnitte, welche den Istbestand der Grundstücke zeigen. Die Schnitte wurden durch die Bauherren beim Vermessungsbüro angefordert und von diesem erstellt. Diese Schnitte sind mir als CAD Daten zur Verfügung gestellt worden und ich konnte somit durch einen Vergleich mit ebenfalls vom Büro Markstein bei Aufstellung des BP ZKH erstellten Schnitte, die mir vorliegen, genau nachvollziehen, wo und wieviel aufgeschüttet wurde. In der Begründung des Vorhabenbezogenen BP Kellenberg wird ein Vergleich mit der Höhe eines Gebäudes angestellt, das nach den Vorgaben des BP ZKH gebaut werden könnte. Dazu ist natürlich von dem im BP ZKH festgehaltenen Geländeprofil und nicht von dem durch die Aufschüttungen veränderten Profil auszugehen. Für das im Bereich des nördlichen geplanten Gebäudes 2 liegende, im BP ZKH ausgewiesene Baufenster für ein nach diesem BP mögliches Gebäude ist daher von folgenden Höhen auszugehen: an der Bergseite die NN Höhe von 243,50 m ü NN mit 4,00 m Traufhöhe an der Talseite die NN Höhe von 241,00 m ü NN mit 6,00 m Traufhöhe</p> <p>Bei einer Tiefe des Baufensters von 15 m und einem Satteldach mit 30 Grad Dachneigung ergibt das ein nach dem BP ZKH mögliches Gebäude mit einer Firsthöhe von 251,83 m über NN. Also ist die Behauptung, dass der geplante Neubau ca. 30 cm tiefer liegt als es der alte Bebauungsplan hergibt, falsch.</p> <p>Der geplante Neubau wird das Höhenfenster im Vergleich zum vorh. Bebauungsplan ZKH um ca. 1,67 m überragen.</p> <p>In der Begründung des BP Kellenberg in der Offenlage werden jedoch die zur Bestimmung der Höhe eines nach dem geltenden BP ZKH in diesem Bereich möglichen Gebäudes die Höhenfestsetzungen des BP ZKH auf das veränderte Geländeprofil (Flurstück Nr. 4019) angewandt. Das ist unzulässig, weil das ursprüngliche Geländeprofil vor der (in diesem Bereich) erfolgten Aufschüttung hätte genommen werden müssen.</p> <p>Das vorhandene Höhenprofil ist auch im Bauvorbescheid vom 14.10. 1991 damals vom Vermessungsbüro (Vermessung vom 18.10.1989) festgehalten und dann später auch als Voraussetzung für den Bauvorbescheid zu Grunde gelegt worden.</p> <p>Im Bauvorbescheid (vom 14.10.1991) ein Gebäude mit Satteldach, festen First- und Traufhöhen sowie eine Grundstücksaufschüttung genehmigt worden. Da der Bauvorbescheid ein Gebäude mit Satteldach und festen Höhen zeigt, kann nun nicht auf diesen Bezug genommen werden, da der</p>	<p>„Von der Stadtverwaltung Emmendingen wurden uns auf Antrag folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ als PDF mit den Höhenschichtlinien vom 25.04.1989 Anlage 1 Zu bemerken ist, dass die Messung und Konstruktion der Höhenschichtlinien nicht vom Vermessungsbüro Markstein durchgeführt wurden. 2. Querprofile mit der Straßenplanung KM 000 +060 und KM 000 + 077 Anlage 2 Die vom Büro Markstein durchgeführte Bestands- und Höhenaufnahmen, einschließlich der Längsprofile 1- 7 am 10./ 11.10.2017 und am 19.07.2018 wurden zur Bearbeitung des Gut- achtens herangezogen. <p>Die Höhenschichtlinien des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ vom 25.04.1989 wurden digitalisiert und mit den von uns durchgeführten Messungen der Bestands- und Höhenaufnahme zusammengeführt.</p> <p>Ergebnis: Der Vergleich der verschiedenen Höhenaufnahme ergibt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Höhenverhältnisse an der Böschung zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 sind mit dem Ursprunggelände identisch. 2. Im Zuge der gärtnerischen Gestaltung wurde das Gelände arrondiert. So wurde im Grundstück ohne Aufschüttung ein Ausgleich vorgenommen. 3. Im Rahmen des Straßenbaus wurde die geplante Aufschüttung durchgeführt, wie sie in den Querprofilen dargestellt ist. Die heutige Höhenlage der Straße „Kellenberg“ entspricht der Planung. <p>Zusammenfassung: An Flurstück Nr. 4017 wurden keine Aufschüttungen vorgenommen (Ausnahme Anböschung zur Straße). Im Rahmen der gärtnerischen Gesamtgestaltung wurden lediglich Nivellierungen im Gelände durchgeführt. Als Beweis wird angeführt, dass die Böschungssituation zu den Flurstücken Nr. 4018 und 4019 unverändert ist. Ferner ist die Böschungssituation zur Straße mit der damals festgelegten Anböschung unverändert. Diese Anböschung zur Straße resultiert aus dem Straßenbau.“</p> <p>Der Vorwurf, dass das Gelände aufgefüllt und das auch nicht genehmigt, wird daher zurückgewiesen. Im Bebauungsplan werden keine Änderungen zur Höhensituation des Geländes vorgeschrieben.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bauvorbescheid Objekt bezogen ist und das von den Bauherren eingereichte Bauvorhaben nicht dem Bauvorbescheid entspricht. (Auch hier zeigt es sich, dass die erfolgte Aufschüttung nicht als selbstständige Aufschüttung gewertet werden kann, da diese objektbezogen erfolgt ist.)</p> <p>Da der BP ZKH im Bereich des südlichen Gebäudes 1 kein Baufenster vorsieht, kann ein direkter Vergleich der Gebäudehöhen nicht vorgenommen werden. Da jedoch im Bereich des südlichen Gebäudes 1 besonders hohe Aufschüttungen erfolgt sind (siehe den Vergleich der Geländeprofile) ist klar, dass die Höhe eines nach den Festsetzungen des BP ZKH möglichen Gebäudes im Bereich des geplanten südlichen Gebäudes 1 eher noch niedriger sein müsste als die eines im Bereich des nördlichen Baufensters liegenden Gebäudes.</p> <p>Durch diese Höhenlage des geplanten Gebäudes ergibt sich für mich eine unzumutbare Beschattung meines angrenzenden Grundstückes so wie eine subjektive Verschlechterung des Neubaugebietes vom Rheintal her gesehen. Ebenso wirkt dieses massive Gebäude auf unser Gemütsleben.</p> <p>Lage und Größe der geplanten Baufenster (siehe den zeichnerischen Teil des BP Kellenberg)</p> <p>Das im Bebauungsplan ZKH ausgewiesene Baufenster ist auf eine Baufenstertiefe von 15,00 m begrenzt und ist etwa 10 m von den Grenzen der unteren Nachbarn entfernt. Damit hat es auch den notwendigen und erforderlichen Abstand zu den talseitigen Nachbarn. Jeder Bauherr schaut sich, bevor er einen Bauplatz erwirbt, die Bebauung im Umfeld an und entscheidet dann, ob die Bebauung so von ihm hingenommen werden kann. Bei einer nachträglichen Verschiebung der Balkone und Nebenanlagen zur Talseite hin und die Möglichkeit die Balkone bis auf ca. 3,70 m an die talseitige Grenze zu führen, ist der gesamte Vertrauensschutz, welcher von den Bauherren in den vorhandenen Bebauungsplan und in die Stadtverwaltung gesetzt wurde, dahin. Das dieser Vertrauensschutz zu Gunsten von einzelnen Bauherren ausgehebelt wird, ist für mich nicht nachvollziehbar und sieht für mich, sehr nach einer Begünstigung einzelner Bauherren aus, zumal der eigentliche Grundstückseigentümer am 15.05.2019 mir gegenüber ausgesagt hat, wenn dies nicht so genehmigt wird, wird er das Grundstück gem. seinem (vom 14.10.1991) Bauvorbescheid bebauen. Also gilt auch die Behauptung nicht, dass das Grundstück so nicht bebaubar wäre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die 3,70 m resultieren daraus, dass die Balkone entsprechend dem BP bis zu 4,50 m bzw. 	<p>Die gesetzlichen Vorgaben durch BauGB, BauNVO, LBO und Nachbarrecht werden eingehalten. Insofern ist für den Einwand der unzumutbaren Verschattung kein Raum.</p> <p>In der Fassung der 1. Offenlage wurde das Baufenster großzügig festgesetzt. Danach hätte das Wohngebäude (Hauswand) bis an die östliche Baugrenze gebaut werden können. In der Fassung der Offenlage wurden die Baugrenzen genau auf die geplanten Wohngebäude abgestimmt, so wie dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Für die Anbauten (Erker, Balkone usw.) und Nebenanlagen wurden separate Baufenster festgesetzt, dies ebenfalls auf die Bauvorhaben abgestimmt sind. Die Alternative wäre ein größeres Baufenster, abgestimmt auf die „gesamten Baukörper“ incl. aller Anbauten. Dies würde aber eine bedeuten, dass der „Hauptbaukörper“ bei Verzicht von z.B. der Balkone im Osten, weiter an die Böschung gebaut werden könnte. Daher wurde seitens des Stadtrates bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) zwischen „Hauptbaukörper“ und „Anbauten/Nebenanlagen“ unterschieden. Die Baugrenze entspricht nun weitgehend der Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Die Überschreitung der Baugrenze darf nur noch durch Balkone/Anbauten und Schwimmbäder erfolgen. Diese Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche der Fassung der 2. Offenlage werden beibehalten.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>bis zu 6,00 m über den Baukörper zur talseitigen Grenze geführt werden dürfen. Dieses Maß ist für Balkone und Nebenanlagen im BP erlaubt. Wenn dies so ausgeführt würde, dann wären die Balkone mit einer Tiefe von ca. 4,50 m bzw. 6,00 m bis auf 3,70 m an die talseitige Grenze herangeführt. Somit würde also auch der erforderliche Grenzabstand gem. der LBO erheblich unterschritten.</p> <p>Falls die Verschiebung der Nebenanlagen und der Balkone genehmigt wird, können die Bauherren jegliche Einsicht auf die Terrassen und den Ruhebereich der talseitigen Anlieger erhalten. Ob hier diesem Wunsche einzelner Bauherren nachgegeben werden muss, wird von mir bezweifelt.</p> <p>Deshalb fordere ich, dass die Baufenster und die Nebenanlagen und Balkone die Vorgaben des BP ZKH einhalten. Den Grenzabstand zu den talseitigen Grundstücken nach dem alten Bebauungsplan einhalten umso die Privatsphäre der talseitigen Nachbarn zu schützen.</p> <p>Die in der 2. Offenlage beigefügten Pläne wurden bereits in der 1. Offenlage vorgelegt und wurden bis auf die Höhenmaße nicht verändert.</p> <p>Ferner enthalten die beigefügten Pläne keinerlei Bemaßungen aus denen die genaue Größe der Baukörper, Balkone etc. hervorgeht.</p>	
<p>4.) Geplante Gebäudehöhen Die Höhen von Gebäuden mit Satteldächern und einer talseitigen Traufhöhe von 6,00 m, die die Vorgaben des BP ZKH einhalten, würden sich in die Umgebung einfügen. Gemäß der Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kellenberg sind jedoch zwei Gebäude mit Flachdach, Keller-, Erdgeschoss und Attikageschoss vorgesehen, für die das keineswegs gilt.</p> <p>Die offengelegten Pläne zeigen, dass die beiden geplanten Gebäude wesentlich höher sind. Dies kommt einfach daher, dass für das neue Gebäude die sogenannte Isthöhe (also nach der Aufschüttung) herangezogen wurde und auch die Gebäude Einstufung nach dem alten Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde sondern auch die derzeitige Isthöhe. Dies liegt teilweise bis zu (geplantes Kellergeschoss = 243,83 ü NN) also bis zu 2,83 m über dem tatsächlichen Gelände.</p> <p>Die Höheneinordnung sollte bergseitig auf 243,50 m über NN und talseitig auf 241,00 m über NN festgesetzt werden und die Geschosshöhen entsprechend reduziert werden, um das Gebäude in der Höhe bzw. Ansicht zu reduzieren. Die Traufhöhe im BP Kellenberg ist auf eine talseitige Traufhöhe von 6,00 m über dem Gelände (vor der Auffüllung) zu reduzieren.</p>	<p>Für die höhenmäßige Einordnung sind die früheren Höhen nicht maßgebend. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist städtebaulich angemessen.</p> <p>Die geplante Bebauung wurde im Bebauungsplan stufenweise gegliedert. Im Bebauungsplan wurden Abstufungen sowohl hinsichtlich der Baukörper als auch der Nebenanlagen vorgenommen. Letzlich wurde entlang der östlichen Grenze auch noch ein Pflanzgebot festgesetzt. Damit ist den Belangen angrenzenden Nachbarschaft ausreichend Rechnung getragen worden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die zu genehmigende talseitige Traufhöhe würde hier bei 247,00 m über NN liegen.</p> <p>Bei einer Ausführung des Bauvorhabens im vorgesehenen Baufenster und nach der veränderten Gebäudegestaltung würden die talseitigen Nachbarn im Abstand von ca. 9,50 m auf Baukörper sehen, welche von den verschiedenen Terrassen eine wahrnehmbare Bauhöhe von 11,50 m - 17,00 m haben. Dazu kommen dann noch die Balkone, welche bis zu 3,70-5,00 m an die Grenze geführt werden dürfen, also einen Abstand von unter 4,00 m zur Grundstücksgrenze haben, und noch zwei Schwimmbäder mit je einem Abstand von ca. 3,00 m zur talseitigen Grenze.</p> <p>Dies würde für die talseitigen Anlieger erhebliche Einschränkungen für die Nutzung ihrer Ruhezonen zur Folge haben, so dass ich der Festsetzung der Gebäudehöhen nicht zustimmen kann.</p> <p>Der Bebauungsplaner des BP ZKH und auch die damaligen Bauherren des BP ZKH welche die Umlage des Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis, gemacht haben wollten auch aus der Sicht vom Rheintal her ein wenig störendes Bild erreichen. (Siehe auch die Satzung des BP ZKH)</p>	
<p>5.) Gestaltung der Dächer. Der Bebauungsplan ZKH sowie dessen Satzung sehen vor, dass hier Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-30° erlaubt sind, damit die Gebäude sich dem Hangverlauf anpassen. Die Festsetzungen sollen eine Durchgrünung als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen, ein angenehmes, auch vom Rheintal her ein wenig störendes Bild erreichen. Einer Flachdachbebauung wird vom Bebauungsplaner des BP ZKH und der damaligen Stadtverwaltung nicht zugestimmt. (siehe Satzung vom 25.04.1989) somit sind hier Flachdächer ausgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis, dass in der Nähe ebenfalls Flachdächer sind, ist als solches haltlos, da überall dort kein Bebauungsplan vorliegt und somit dem Bauherrn auch das Recht auf eine Bebauung mit Flachdächern zusteht.</p> <p>Die Firsthöhe sollte dann gemäß dem BP ZKH die Höhe von 251,80 m über NN nicht überschreiten. Gerade bei einer Hangbebauung fügen sich Satteldächer wesentlich besser in die natürliche Geländestruktur ein und die Baukörper wirken wesentlich weniger massiv für die unteren Anlieger als Gebäude mit Flachdächern welche von den talseitigen Anliegern in Ihrer vollen Höhe sichtbar und erdrückend wirken. Die Bebauung mit Flachdachgebäuden ist gegen die bestehende Satzung und dem Willen der damaligen Grundstückseigentümer, welche</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Im Rahmen der städtebaulichen Vorstellungen muss sich die Stadt Emmendingen nicht auf das Plangebiet beschränken. Im Baugebiet „Schloßberg“ befinden sich mehrere Gebäude mit Flachdächern, so dass keine planerische Notwendigkeit gibt im vorliegenden Bereich Flachdächer auszuschließen. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit von „nachhaltigen“ Gebäuden, die nach klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten errichtet werden. Flachdächer mit festgesetzter dauerhafter Dachbegrünung haben im Vergleich zu ziegelgedeckten Satteldächern bzw. vergleichbaren Dachformen Vorteile. Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrünten Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Das Erscheinungsbild von der Ebene ist nur eingeschränkt sichtbar. Es wird darauf hingewiesen, das am Schlossberg verschiedene Gebäude mit einer ähnlichen Silhouette vorhanden sind. Durch die Gliederung der Baukörper sowohl in der Gebäudehöhe als auch in den Anordnung der einzelnen Gebäudeteile im Bezug zur benachbarten Grundstücksgrenze hin ist nicht von einer erdrückenden Wirkung auszugehen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>der Bebauung in einer freiwilligen Umlegung zugestimmt haben.</p>	
<p>6.) Geplante Schwimmbäder an der talseitigen Grenze Der Bodengutachter hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich im Planungsgebiet um sehr kritische Bodenverhältnisse handelt und dies auch in der Bauweise entsprechend berücksichtigt werden muss.</p> <p>1998 ist aufgrund eines Lecks in der Gartenbewässerungsanlage auf dem direkt angrenzenden Grundstück, der gesamte Hang abgegangen. An diesen schweren Schaden denken wir Anlieger noch mit Grauen. Im Bereich des talseitigen Anlieger wurden damals in Mitleidenschaft gezogen, da der gesamte Hang mit Bepflanzung (große Tannen) auf die Terrasse der unteren Bebauung gerutscht ist und hat auch Teile des Hausdaches beschädigt. Die Aufräumarbeiten mussten mit einem Baukran über das Dach des talseitigen Hauses erfolgen, was für den Anlieger über Wochen starke Einschränkungen im Alltagsablauf zur Folge hatte.</p> <p>Die unmittelbar an der talseitigen Grenze geplanten Schwimmbäder haben mit Sicherheit mindestens 100 Tausend Liter Inhalt. Dies bedeutet, dass direkt über den unteren Anliegern eine Gefahrenquelle von ca. 100 Tonnen zusätzlich der durch die Baumaßnahme erforderliche Masse von nochmals 50 t also insgesamt fast 150 Tonnen in 3,50 - 6,00 m Höhe über den anliegenden Terrassenböden schwebt. Da die Schwimmbäder bis zu einer Höhe von 3 m überdacht werden dürfen, ergibt sich dort eine Höhe von den unteren Anliegern aus gesehen von über 6,50-9,00 m in 2.50 m Entfernung der talseitigen Anlieger.</p> <p>Hier gilt es nochmals den erforderlichen Grenzabstand des Schwimmbades unter der Berücksichtigung der Bauhöhe zu überprüfen. Machen Sie sich bitte mal Gedanken was wäre, wenn??????</p> <p>Falls sich hier nochmals so ein Unfall ereignen würde, wären nicht nur größere Schäden an den Häusern, sondern evtl. sogar Personenschäden zu beklagen. Schon aus diesem Grund sollten die Schwimmbäder an einen anderen Ort verlegt werden.</p> <p>Ferner gebe ich zu Bedenken, dass im BP ZKH keinerlei Nebenanlage wie Schwimmbäder etc. genehmigt sind.</p> <p>Wir halten den Bau der Schwimmbäder in der beantragten Form nicht für genehmigungsfähig, zumutbar und sinnvoll selbst wenn dies durch einen Bodengutachter bzw. Statiker nachgewiesen wird. In jedem Falle sollte bei dem Nachweis der Standsicherheit darauf hingewiesen werden, dass die Standsicherheit auch bei</p>	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sind bekannt. Daher wurde seitens der zukünftigen Bauherren ein Bodengutachten durch ein Fachbüro in Auftrag gegeben. Nach dem Ergebnis des Bodengutachtens ist eine Bebauung unter Einhaltung der Vorgaben des Bodengutachtens möglich. Hierzu gehören auch Maßnahmen zur Errichtung der geplanten Schwimmbecken und der Hangsicherung. Der Nachweis muss im Rahmen des Bauantrags erfolgen. Bei Einhaltung der Vorgaben des Bodengutachtens kann ein Unfall (Hangabrutsch) ausgeschlossen werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>einem Rohrbruch (wie bereits geschehen) gewährleistet ist.</p> <p>Ich möchte hier nochmals mit aller Dringlichkeit auf die Gefahr der geplanten Schwimmbäder hinweisen, welche mit Sicherheit nicht Lebensnotwendig sind sondern dem reinen Luxus dienen.</p> <p>Jeder, der hier dieser Lage der Schwimmbäder zustimmt, sollte sich Gedanken machen, dass er bei einer Zustimmung, auch eine gewisse politische Verantwortung für das Leben und die Gesundheit der unteren Anlieger übernehmen muss und nicht nur die Zustimmung für einzelne Bauherren abgibt.</p>	
<p>7.) Schutzgüter, siehe Punkt 2.3.1 der Begründung für den BP Kellenberg In der Begründung der Stadt Emmendingen für den BP Kellenberg heißt es unter dem Abs. 2.3.1: „Das Schutzgut „Mensch“ wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die geplante Art der baulichen Nutzung „reines Wohngebiet“ entspricht der Umgebungs-nutzung.“</p> <p>Auch dieser Begründung kann ich nicht zustimmen, da sich nirgends im vorhandenen Gebiet eine derart massive und mächtige Baumasse befindet, welche zudem noch so extrem an die talseitigen Grenzen herangeführt werden soll und zudem noch Schwimmbäder an der talseitigen Grenze geplant bzw. gebaut wurden. Dies wurde bewusst in der Satzung des BP ZKH herausgeschrieben, dass hier landschaftsübliche Elemente zu verwenden sind. Zum Schutzgut „Mensch“ zählt auch die Sorge um dessen Gesundheit und Wohlergehen.</p>	<p>Das Schutzgut „Mensch“ wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt - dies ist richtig. Die Art der baulichen Nutzung aus den Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hunds Rücken“ wird übernommen. Die geplanten Bauvorhaben fügen sich mit den dafür getroffenen Festsetzungen in den Bestand in. Die Errichtung eines Schwimmbades wird nicht Beeinträchtigung angesehen. Zu Sicherheit der Nachbarschaft müssen entsprechende Vorgaben des Bodengutachtens zur Vermeidung eines Unfalls (Hangabrutsch) erfüllt werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags. Inwieweit die Gesundheit und das Wohlergehen beeinträchtigt sein sollen erschließt sich nicht.</p>
<p>8.) Schlusssatz mit einer Bitte an den Stadtrat. Abschließend kann ich dem „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg in der vorliegenden Fassung nicht zustimmen und lege rein vorsorglich für alle -von mir- aufgeführten Punkte EINSPRUCH EIN.</p> <p>Wir die Anlieger hoffen alle darauf, dass der Stadtrat sich diesen Ausführungen ebenfalls anschließt und unserer Bitte zustimmt. Denn es würde für die Stadt Emmendingen mit Sicherheit ein absehbarer Präzedenzfall geschaffen, dessen Ausmaß heute noch nicht überschaubar ist. Dies hat auch einer der Stadträte in einer Sitzung nochmals bestätigt, dass er hier ebenfalls dieser Meinung ist und, dass man sich die Zustimmung hierzu nochmals überlegen sollte. Herr Oberbürgermeister Stefan Schlatterer beim Neujahrsempfang in der Steinhalle ausdrücklich betont, „Die Entwicklung unserer Stadt darf sich nicht an den Interessen Einzelner orientieren“ und hinzugefügt, dass er für einen fairen Dialog bei den anstehenden wichtigen Themen wie der Zukunft des Einzelhandels oder auch der Wohnbebauung ist. Dieser faire Dialog fehlt uns leider noch bis heute.</p>	<p>In einem Bebauungsplan dürfen Bürger bzw. Betroffene Anregungen vorbringen. Eine Zustimmung zur Planung ist vom Baugesetzbuch nicht erforderlich bzw. nicht vorgesehen. Ebenso wenig ist es möglich einen Einspruch einzulegen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kellenberg“ die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hunds Rücken“ und deren Bebauung zu berücksichtigen und bei dem Neubauvorhaben abzuwägen sind. Es besteht aber nicht die Pflicht alle Festsetzungen genau zu übernehmen. Wichtig ist die „Einfügung in den Bestand“.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die, in der Fassung der frühzeitigen Anhörung getroffenen Festsetzungen bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses eingeschränkt. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen der Fassung der frühzeitigen Beteiligung ist nicht mehr möglich. Die Einschränkungen erfolgten aufgrund den Bedenken der Nachbarn.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bitte überdenken Sie diesen Satz und weisen Sie gegebenenfalls auch nochmals den Oberbürgermeister auf seine Aussage hin.</p> <p>Auch wenn ich mich nochmals wiederhole, weise ausdrücklich darauf hin, dass die „subjektiv öffentlichen Rechte und Interessen“ verletzt werden bzw. sind, wenn die Planung wie vorgesehen realisiert wird, zumal bis heute noch keinerlei Dialog mit den beteiligten Anliegern geführt wurde, ebenso wurden die gesamten Einwände nahezu vom Tisch gefegt.</p>	<p>Die Behauptung, dass keinerlei Dialog mit den beteiligten Anliegern geführt wurde ist falsch. Ein ausführlicher Dialog fand bereits am 17.04.2018 vor Ort statt, als Mitglieder des Technischen Ausschusses das Planungsgebiet „Kellenberg“ besichtigten. Zu diesem Termin wurden auch die betroffenen Nachbarn eingeladen. Zwischen den Nachbarn, den Mitgliedern des Technischen Ausschusses, Vertreter der Stadtverwaltung, den zukünftigen Bauherren, dem Architekt und dem Sachbearbeiter des Bebauungsplanverfahrens fanden intensive Besprechungen statt. Ein weiterer Erörterungstermin war die Vorstellung der Planung vor Mitgliedern des Bürgerforums am 20.03.2019. Auch hier bestand die Möglichkeit Fragen zu stellen und zu diskutieren. Zusätzlich hatte das Bürgerforum in den Gremien Technischer Ausschuss und Stadtrat die Möglichkeit gehabt, Ihre Stellungnahmen vorzutragen! Davon wurde in jeder Sitzung Gebrauch gemacht. Bei den o.a. Terminen handelt es sich um zusätzliche Beteiligungen, die neben der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage nicht vorgeschrieben sind.</p>
<p>B 8 Bürger 8 Schreiben vom 23.06.2019</p>	
<p>Wir erheben gegen die geplante Erstellung' von zwei Wohnhäusern im Gebiet Kellenberg aus folgenden Gründen erneut Einspruch. Bezug genommen wird auf die Sitzungsvorlage TA 09.04 2019 und SR 07.05.2019:</p>	<p>--</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Die Massivität der beiden Projekte übertrifft alle im Umkreis befindlichen Gebäude in ihrer Dimension. Das Gesamtbild des bestehenden Baugebiets wird dadurch massiv beeinträchtigt. Die Verkleinerung des südlichen Baufensters von 365 m² auf 210 m² bzw. des nördlichen Baufensters von 370 m² auf 213 m² ist ohne Wirkung, da die Balkone mit 4,50 m bzw. mit 6,00 m jetzt den Nebenanlagen zurechnet werden und nicht wie bisher dem Baukörper. 	<p>Bei der Beurteilung eines Bebauungsplanes ist immer wichtig, was maximal möglich ist - maximale Ausnutzung aller Festsetzungen und nicht, was gerade hochbaulich geplant ist. Nach der „alten, großzügigen Festung“ der Baufenster konnte das Gebäude (Hauswand) bei Verzicht auf Balkone deutlich näher an die östliche Böschung heranrücken, als in der Fassung der 2. Offenlage.</p> <p>Der Hochbauentwurf sieht auf der Ostseite Balkone vor. Diese ragen aber nicht bis zur östlichen Baugrenze für Nebenanlagen. Damit nicht tiefere Balkone errichtet werden können, wird zusätzlich auf jedem Grundstück ein Baufenster für Balkone festgesetzt. Im Gegensatz zur Fassung der 2. Offenlage vergrößern sich dadurch die Abstände der der maximal möglichen Balkone zur östlichen Grundstücksgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Grundstück im mittleren und südlichen Teil um ca. 3,75 m. Im nördlichen Teil des Grundstückes ist außerhalb des Baufensters für Nebenanlagen mit 4,50 m Tiefe kein Balkon mehr zulässig. - Beim nördlichen Grundstück vergrößert sich der Abstand der maximal möglichen Balkone im mittleren und südlichen Teil um ca. 2,00 m. - <p>Die Einschränkung der Flächen für Balkone erfolgt jeweils auch in den Bereichen, in denen die Gebäude der östlichen Nachbargrundstücke den geringsten Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Das Abrücken der zulässigen Balkonzone von der östlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Bedenken der Anwohner und verbessert die Situation.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> Die Höhe der Gebäude überragt das Straßenniveau Kellenberg um mehr als 5 Meter, was mehr als das Doppelte der bisher zulässigen Höhe ist. Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 0,70 m ändert diesen Tatbestand nicht und korreliert nicht mit der Reduzierung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6. 	<p>Hier wird nochmals auf die höhenmäßige Einfügung des Gebäudes (Oberkante Dach) auf Grundlage des alten Bebauungsplanes verwiesen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich am südlichen Wohngebäude auf Grundstück Kellenberg 10. Im Rahmen einer Neuplanung ist es natürlich zulässig andere Festsetzungen zu treffen. Mit der Geschossflächenzahl steht die Höhenreduzierung nicht in Verbindung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Die vorgesehenen Flachdächer entsprechen nicht den bisher gültigen Regeln und dienen nur der besseren Ausnutzung der geplanten Attikageschosse. Bisher war bei der Dachgestaltung eine Dachneigung von 15-30% Vorschrift. Dies bedeutet eine klare Ungleichbehandlung aller bisherigen Bauprojekte in dem Baugebiet. 	<p>Der Bebauungsplan „Kellenberg“ wird nach den heutigen Planungsvorstellungen aufgestellt. Hierzu gehört auch die Zulässigkeit von „nachhaltigen“ Gebäuden, die nach klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten errichtet werden. Flachdächer mit festgesetzter dauerhafter Dachbegrünung haben im Vergleich zu ziegelgedeckten Satteldächern bzw. vergleichbaren Dachformen Vorteile. Sie verbessern das Mikroklima und heizen die Gebäude weniger auf. Sie schaffen neue kleine Grünflächen. Zusätzlich können bei begrünten Flachdächern ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten werden, was die Regenwasserkanalisation entlastet. Die geplanten Gebäude mit Flachdächern befinden sich am Baugebietsrand und nicht „im Baugebiet“. Die Erscheinungsweise wird daher weniger beeinträchtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Das geplante Wohngebäude A liegt nahezu vollständig in dem Bereich, den sich der Grundstückseigentümer Kellenberg 10 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bewusst und auf ausdrücklichen Wunsch hin als private, nicht bebaubare Gartenfläche sichern ließ (Flurstücke Nr. 2873, 4017). Die Umwidmung in bebaubare Fläche bedeutet eine klare Ungleichbehandlung aller anderen Eigentümer in gleicher Situation in dem Baugebiet. 	<p>Auf dem südlichen Grundstück Flst.Nr. 4076 wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ auf Wunsch des Eigentümers keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um diese für sich als Gartenbereich zu erhalten und zu nutzen. Im Bebauungsplan ist dieses Grundstück ebenfalls als Baugrundstück und als reines Wohngebiet festgesetzt. Die bisherige Freihaltung von einer Bebauung erfolgte also nicht aus städtebaulichen oder ökologischen Gründen, sondern allein aus privaten Gründen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Kellenberg“ soll nun diese Baulücke geschlossen und bebaubar werden. Die Schließung von Baulücken ist ein Planungsziel der Stadt Emmendingen und somit im öffentlichen Interesse. Es besteht kein Grundrecht auf Freihaltung einer Baulücke.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Das geplante Wohngebäude B überschreitet nach wie vor die Grundstücksgrenze und ragt in den Außenbereich. Damit wird ein Präzedenzfall geschaffen. Selbst wenn der Außenbereich nicht bebaut wird, kann er für Nebenanlagen genutzt werden. 	<p>Hierbei handelt es sich um einen schmalen Geländestreifen am Nordrand des jetzigen Bebauungsplanes. Aus ökologischer Sicht ist die Hinzunahme des Streifens zum allgemeinen Wohngebiet nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde unproblematisch. Das Baufenster überschreitet die jetzige Grundstücksgrenze nicht. Lediglich sind in einem Teilbereich dieses Streifens noch Nebenanlagen/ untergeordneten bauliche Anlagen zulässig, z.B. Terrasse, Treppe. Die Vorschriften des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ sind im neuen Bebauungsplan „Kellenberg“ nicht zwingend zu übernehmen. Die Planung wird daher nicht geändert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Der Investor lehnt immer noch einen Dialog mit den Anwohnern ab. Somit wird eine wertvolle Chance vertan, Unklarheiten und Fragen einvernehmlich zu klären. 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fand ein Dialog mit den Anwohnern statt. Hier wird auf Ortsbegehung mit Mitgliedern des Technischen Ausschusses, der Stadtverwaltung, den Bauherren, dem Architekten und dem Sachbearbeiter des Bebauungsplanes am 17.04.2018 verwiesen. Es fand eine ausführliche Besprechung der Planung statt. Zusätzlich fand noch</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	am 20.03.2019 eine Besprechung mit dem Bürgerforum statt. Hierbei handelt es sich um Beteiligungen der Öffentlichkeit, die zusätzlich zu den gesetzlichen Beteiligungen nach BauGB stattfanden. Zusätzlich konnten das Bürgerforum in den öffentlichen Sitzungen des Technischen Ausschusses und des Stadtrates Ihre Anliegen vortragen.
Wir weisen darauf hin, dass die Realisierung des Vorhabens zu einer Verletzung der subjektiv-öffentlichen Rechte führen kann. Wir behalten es uns vor, weitere rechtliche Schritte einzuleiten.	Kenntnisnahme