

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 12 / 0271 des StuV/ StV am 16.08.2012/ 18.09.2012

Betreff: B-Plan 236 "Müllerstraße-Ost"

Hier: Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Stand 04.07.2012

Bebauungsplan Nr. 236 Norderstedt "Müllerstraße-Ost"

Stadt Norderstedt
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Fachbereich Planung
 Team Stadtplanung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
 Stand: 04.07.2012

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Einwender 04.05.2012	In vorbezeichneter Angelegenheit haben uns (...) , mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht reichen wir nach. Unsere Mandanten sind (...). Das Grundstück unserer Mandantschaft (...). Als insoweit von der Planung Betroffene geben wir hiermit namens und im Auftrage unserer Mandanten die nachfolgende Stellungnahme ab:	Entfällt.				X
1.1		1. Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne von einer Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Dies hat zu geschehen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Gesetz enthält damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunkts, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bebauungsplan aufstellt („ sobald “), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („ soweit “).	Die Stadt stellt in eigener Verantwortung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundeigentümer einen Bebauungsplan auf. Der Bedarf für Wohnraum wurde im Rahmen eines Wohnungsmarktkonzeptes (2009) nachgewiesen. Der FNP sieht in diesem Bereich eine Wohnbaufläche vor, die der nachweislich vorhandenen Nachfrage entsprechend zum heutigen Zeitpunkt durch den Investor entwickelt werden kann.	X			
1.2		Das bedeutet zugleich, dass die Vorschrift des § 1 Abs. 3 BauGB sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanung dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und	In Norderstedt ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Reihen-Einzel- und Doppelhäuser, insbesondere für Familien mit Kindern nach wie vor groß. Daher hat die Stadt im Flächennutzungs-	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.3		<p>Ordnung verlangt wird. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass eine Gemeinde ihre Bauleitplanung ausschließlich über Gesichtspunkte rechtfertigen kann, die sich innerhalb des Rahmens bewegen, den die städtebauliche Entwicklung und Ordnung spannt.</p> <p>Ausweislich des § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Das bedeutet jedenfalls, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nichts beitragen kann und will, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne allerdings nur, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange für eine bestimmte Planung sprechen.</p>	<p>plan die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt nun den Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf. Im vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.07.2009 beschlossenen Wohnungsmarktkonzept wurde ein zusätzlicher Baubedarf von 1990-2200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1300-1650 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert (siehe auch http://www.norderstedt.de/Leben-Wohnen/Wohnen/Stadtplanung/Besondere-Projekte).</p> <p>Bedingt durch die oben benannte Nachfrage nach Wohnbauflächen und der Anforderung an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gerecht wird (§ 1 Abs. 5 BauGB), sind hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange gegeben, die die betreffende Planung rechtfertigen. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß in das bestehende Quartier ein.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.4		Derartige hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange sind für die vorgelegte Planung nicht erkennbar. Sie lassen sich auch nicht aus dem mit dem Entwurf der Teile A und B des Bebauungsplanes ausgelegten Entwurf der Begründung desselben herleiten. Auch der Umstand, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet ist, reicht jedenfalls nicht aus, um eine „verdichtete“ Bebauung, wie hier geplant, zu rechtfertigen.	Städtebauliche Allgemeinwohlbelange sind erkennbar. Neben der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und dem gem. Wohnungsmarktkonzept ermittelten Bedarf dient die Planung einer weiteren städtebaulichen Stärkung des Ortsteils Glashütte und seiner Infrastruktur, wie der Begründung zu entnehmen ist. Durch die teilweise höhere Verdichtung wird ein Wohnangebot geschaffen, welches auch Familien mit durchschnittlichen Einkommen qualitativ hochwertiges und familiengerechtes Wohnen im Innenbereich ermöglicht.			X	
1.5		Es spricht vielmehr überwiegendes dafür, dass hier dem Wunsch eines Grundstückseigentümers oder eines Investors nachgegeben werden soll, der eine möglichst hohe Ausnutzung seiner Flächen anstrebt. Zwar darf sich eine Gemeinde auch im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren. Dies allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann (vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1997, 684). Der Bebauungsplan dient ersichtlich den Interessen des Investors, der NCC Deutschland GmbH. Städtebauliche Allgemeinwohlbelange sind der	Der nachweislich vorhandene Bedarf nach Wohnbauflächen ist ein Allgemeinwohlbelang, der die Entwicklung der Fläche hinreichend rechtfertigt. Die Stadt hat in engem Kontakt mit dem Grundstückseigentümer ein Baukonzept entwickelt, das sämtliche Allgemeinwohlbelange berücksichtigt und unverkennbar auf gewichtige städtebauliche Überlegungen gestützt wurde, beispielhaft für die Lagegunst der Liegenschaft sie die direkte Nachbarschaft zur			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.6		<p>ausliegenden Planung hingegen nicht zu entnehmen.</p> <p>a) Dass dem Bebauungsplanentwurf ein städtebauliches Gesamtkonzept nicht zugrundliegt, folgt bereits aus der geplanten Bebauungsstruktur. Während sich die Bebauung östlich der Müllerstraße entlang des Glashütter Damms bislang im wesentlichen durch Einzelhäuser in Gestalt von Ein- oder Mehrfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken darstellt, wird nunmehr eine verdichtete Bebauung angestrebt, was durch die Lage und Gliederung der einzelnen Baufelder ausdrücklich bestätigt wird. Besonders deutlich wird dies im Hinblick auf die Teilgebiete 2 und 3 des künftigen Bebauungsplanes; aber auch im Hinblick auf das Teilgebiet 1 werden jeweils umfangreiche „Bauteppiche“ festgesetzt, die – selbst bei der angedachten offenen Bauweise – die Errichtung von Einzelhäusern einer Gesamtausdehnung von bis zu 50 m ermöglichen (vgl. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).</p>	<p>Grundschule Glashütte angeführt. Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches finden ihre Entsprechung im umgebenden Quartier. Es wurde Wert auf kleine Grundstücke gelegt, die individuelle Wohnwünsche kostengünstig ermöglichen.</p> <p>Den Aussagen kann nicht gefolgt werden. Westlich entlang der Müllerstraße prägen ähnliche verdichtete überbaute Flächen das Quartier. Die Reihenhausbebauung westlich der Müllerstraße / südlich Glashütter Damm erstrecken sich ebenfalls über 50 m Länge. Diese finden im Geltungsbereich ihre Entsprechung im Teilbereich 1. Die Teilbereiche 2-6 finden ihrer Entsprechung im Quartier entlang des Glashütter Damms. Lediglich die Grundstücke sind bedingt durch die zuvor beschriebene Absicht bezahlbares Eigentum zu entwickeln dem heutigen Bedarf in Bezug auf die Grundstückszuschnitte angepasst.</p>			X	
1.7		Anders als es der Funktionsplan (vgl. Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan) suggerieren will, können in den in Rede stehenden Bauteppichen	Es ist die Umsetzung der Funktionsplanung beabsichtigt. Bedingt durch die Festsetzungen			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.8		<p>umfangreiche (unechte) Reihenhäuseranlagen entstehen, die – wenn sie in Form von Wohnungseigentum weiterveräußert werden – aus mehreren Gebäuden bestehen, die dann jeweils entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes über eine Wohneinheit verfügen können. Ungeachtet der Fragestellung, ob dadurch die angestrebte Dichte von lediglich 50 Wohneinheiten überhaupt gehalten werden kann, würde, da es an geeigneten Festsetzungen fehlt, parallel zur vorhandenen Bebauung am Glashütter Damm, insbesondere im Bereich der Grundstücke Glashütter Damm 254 – 268 eine riegelartige Bebauung entstehen, die bislang ohne Vorbild im Bereich der Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist.</p> <p>b) Auch die im Teilgebiet 1 vorgesehenen drei Bauteppiche und die dort vorgesehene bauliche Ausnutzbarkeit sind in der bisher prägenden näheren Umgebung ohne Vorbild. Sie lassen sich jedenfalls nicht aus der vorhandenen Bebauung entlang des Glashütter Damms und östlich der Müllerstraße ableiten, so dass auch aus diesem Grunde Zweifel daran bestehen, dass der Bebauungsplan tatsächlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen soll.</p>	<p>von Einzel- und Doppelhäusern mit je einer/zwei Wohneinheit pro Gebäude sind Reihenhäuseranlagen in den Baugebieten 2-6 ausgeschlossen. In den Baugebieten 2-3, die an die Grundstücke des Glashütter Damms angrenzen, sind Einzel- und Doppelhäuser (mit je max. 1 Wohneinheit) zwingend festgesetzt. Mehr Auflockerung der Baustruktur ist kaum möglich und vom Plangeber aus o.g. Gründen nicht gewünscht.</p> <p>Die überbaubaren Flächen im Teilbereich 1 dienen der Errichtung von Reihenhäusern und entsprechen der Bebauung westlich Müllerstraße südlich Glashütter Damm (40m Entfernung). Der Fokus allein auf die bestehende Bebauung nördlich des Geltungsbereiches südlich Glashütter Damm widerspricht einem städtebaulichen Gesamtkonzept, was den Allgemeinwohlbelangen hinsichtlich einer nachhaltigen und sich in die Umgebung einfügenden Planung</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.9		<p>c) Dass es sich um eine weitgehend an den Wünschen des Grundstückseigentümers bzw. Investors orientierte Planung handelt, folgt auch aus den im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsziffern. Dies gilt insbesondere für das Teilgebiet 1; hier soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Damit bewegt sich der Plangeber am oberen Rand durch den Bundesgesetzgeber in § 17 Abs. 1 BauNVO gesetzten Obergrenzen. Der planenden Gemeinde wird durch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aber gerade nicht die Aufgabe abgenommen, unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere von § 1 Abs. 3 und 6 BauGB, dass der jeweiligen Planungssituation angemessene Nutzungsmaß zu bestimmen.</p>	<p>sowie der Schaffung von zeitgemäßen Grundstückszuschnitten entgegenstehen würde.</p> <p>Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen entsprechen den vom Gesetzgeber festgesetzten Werten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Hiermit wird ein angemessenes Nutzungsmaß bestimmt, was auch den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB (mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden) gerecht wird und wie bereits erwähnt in ähnlicher Form in der näheren Umgebung festgesetzt ist.</p>			X	
1.10		<p>Dafür, dass dies hier geschieht, lässt sich der Begründung des Bebauungsplanes nichts entnehmen. Die Begründung referiert letztlich nur das, was sich aus der Planzeichnung selbst entnehmen lässt, ohne die beabsichtigten Festsetzungen allerdings auch nur im Ansatz zu rechtfertigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Entsprechende Ergänzungen werden in der Begründung vorgenommen.</p>	X			
1.11		<p>Das deutet schon an dieser Stelle darauf hin, dass dem Plangeber nicht bewusst ist, dass er bereits bei der Aufstellung des Bauleitplanes die Belange,</p>	<p>Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Stadt ist dieser Umstand sehr wohl bewusst. Die</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.12		<p>die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten hat (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB). Dem Satzungsgeber ist offenbar nicht bewusst, dass durch die von ihm gewählte Festsetzung nach wie vor nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit besteht, die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. zu überschreiten. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen GRZ-Zahlen sich theoretisch auf bis zu 0,6 bzw. 0,45 erhöhen können, was zu einer weiteren zusätzlichen Versiegelung führt. § 1 a Abs. 2 BauGB dürfte damit kaum Rechnung getragen werden können.</p> <p>Im übrigen lässt sich dem Umweltbericht nicht entnehmen, dass das tatsächlich zulässige Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke in die Bewertung eingeflossen ist, so dass schon jetzt absehbar ist, dass sich der Bebauungsplan als abwägungsfehlerhaft erweisen wird.</p>	<p>Verdichtung widerspricht an dieser Stelle keinesfalls § 1a Abs.2 BauGB, da an dieser Stelle eher von einer Arrondierung gesprochen werden kann, die die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im ländlichen Außenbereich verhindert. Der Zusammenhang mit den benachbarten Quartieren ist stadtstrukturell offensichtlich und die Eignung im F-Plan 2020 ausreichend begründet. Die Grundflächenzahlen sind für die betreffenden Grundstücke so gewählt, dass eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht wird. Teilweise musste mit 0,4 die Höchstgrenze der GRZ ausgeschöpft werden, da die Nutzung privater Grundstücke z.B. durch Knickschutzstreifen oder private Zuwegung (Pfeifenstiel) zur hinterliegenden Bebauung eingeschränkt wird.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung ist keine fehlerhafte Abwägung erkennbar. Im Grünordnerischen Fachbeitrag ist das tatsächlich mögliche Maß der baulichen Ausnutzung in die Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich eingeflossen. Dieser dient als Basis für den</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme																																				
1.13		Wir regen daher an, die Ausnutzungsziffern für die Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 236 an den Ausnutzungsziffern zu orientieren, die sich für die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft bzw. auf den Grundstücken entlang des Glashütter Damms ermitteln lassen.	<p>Umweltbericht.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Eingriff Boden</th> <th colspan="3">Ausgleichserfordernis</th> </tr> <tr> <th>Art des Eingriffs</th> <th>in qm</th> <th>Versiegelungsgrad</th> <th>versiegelte Fläche in qm</th> <th>Ausgleichsfaktor gem. Erlass</th> <th>benötigte Ausgleichsfläche in qm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohngebiet GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung 50 %</td> <td>3.000</td> <td>45 %</td> <td>1.350</td> <td>1 : 0,5</td> <td>675</td> </tr> <tr> <td>Wohngebiet GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 50 %</td> <td>11.500</td> <td>60%</td> <td>6.900</td> <td>1 : 0,5</td> <td>3.450</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen</td> <td>2.600</td> <td>100 %</td> <td>2.600</td> <td>1 : 0,5</td> <td>1.300</td> </tr> <tr> <td>BODEN GESAMT</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>10.850</td> <td>—</td> <td>5.425</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird aus den oben genannten Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer gegenüber der Umgebung vertretbaren Verdichtung nicht gefolgt.</p>	Eingriff Boden			Ausgleichserfordernis			Art des Eingriffs	in qm	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche in qm	Ausgleichsfaktor gem. Erlass	benötigte Ausgleichsfläche in qm	Wohngebiet GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung 50 %	3.000	45 %	1.350	1 : 0,5	675	Wohngebiet GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 50 %	11.500	60%	6.900	1 : 0,5	3.450	Verkehrsflächen	2.600	100 %	2.600	1 : 0,5	1.300	BODEN GESAMT	—	—	10.850	—	5.425			X	
Eingriff Boden			Ausgleichserfordernis																																								
Art des Eingriffs	in qm	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche in qm	Ausgleichsfaktor gem. Erlass	benötigte Ausgleichsfläche in qm																																						
Wohngebiet GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung 50 %	3.000	45 %	1.350	1 : 0,5	675																																						
Wohngebiet GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 50 %	11.500	60%	6.900	1 : 0,5	3.450																																						
Verkehrsflächen	2.600	100 %	2.600	1 : 0,5	1.300																																						
BODEN GESAMT	—	—	10.850	—	5.425																																						
1.14		<p>d) Darüber hinaus regen wir an, anstelle von Bauteppichen für die beabsichtigte Planung Baufenster festzusetzen, um das im Funktionsplan Dargestellte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch festzuschreiben.</p>	<p>Die überbaubare Fläche im Teilbereich 2 und 3 sieht vor, eine Entwicklung wie im Funktionskonzept zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine gewisse Flexibilität der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, so dass bei Bedarf auch größere Grundstücke als die derzeit von den vorgeschlagenen Grundstücksteilungen (Darstellung ohne Normcharakter) im Bebauungsplan abgewichen</p>			X																																					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.15		<p>e) Im Hinblick auf die Festsetzungen für das Teilgebiet 1 gilt darüber hinaus folgendes:</p> <p>aa) Nach den geplanten Festsetzungen soll die Gebäudehöhe künftig 10,50 m betragen. Nach Ziffer 2.1 des Textes – Teil B des Bebauungsplanes soll Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche sein.</p>	<p>werden kann. Der angeführte Begriff von Bauteppichen kann im Zusammenhang mit einer durch Baugrenzen festgesetzten Zeilenbebauung in Kombination mit sehr engen Festsetzungen nicht nachvollzogen werden</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>				X
1.16		<p>Damit genügt die Höhenfestsetzung nicht den Anforderungen des § 18 BauNVO. Insoweit ist nämlich zu berücksichtigen, dass hier handgreiflich mehrere öffentliche Verkehrsflächen in Betracht kommen, nämlich der Glashütter Damm, die Müllerstraße oder aber die neu zu erstellende in das Neubaugebiet hineinführende Erschließungsstraße. Für letztere lässt sich die Oberfläche der Fahrbahnmitte noch nicht feststellen. Für die übrigen Verkehrsflächen gilt, dass sie üblicherweise ein Längs- und ein Quergefälle aufweisen, so dass die Bezugspunkte</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Höhenfestsetzung wird ausschließlich auf das zukünftige Niveau der neu zu errichtenden Planstraße bezogen.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.17		weder bestimmt noch bestimmbar sind. Wir regen daher an, entweder im Neubaugebiet selbst oder in der Müllerstraße einen Bezugspunkt zu bestimmen, auf den die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan bezogen werden können. Dies könnte beispielsweise auch durch Einmessung eines vorhandenen Kanalschachtdeckels erfolgen, der dann Bezugspunkt ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenfestsetzung wird dahingehend abgeändert, dass die Maximalhöhe des einzelnen Gebäudes anhand der Höhe der Mittelachse der neu zu erstellenden Planstraße mittig des jeweiligen Grundstückes zu bestimmen ist. So findet auch das Gefälle des Gebietes in Richtung Osten bei der Höhenermittlung eine entsprechende Beachtung.	X			
1.18		bb) Wegen der für unsere Mandantschaft zur Zeit nicht absehbaren absoluten Höhe der künftig zulässigen Baumaßnahmen regen wir darüber hinaus an, die Baugrenze des mittleren der drei angedachten Baufelder im Teilgebiet 1, die derzeit mit 6 m zur Grundstücksgrenze angegeben ist, weiter nach Süden zu verschieben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Abstand übersteigt mit 6 Metern den nach § 6 LBO vorgeschriebenen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze.			X	
1.19		Darüber hinaus sollten mit den geplanten Baufenstern und der Grundstücksgrenze die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgen, um so die Folgen für die Eigentümer der sich nördlich anschließenden Bebauung zu mindern, die bislang auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche blicken konnten. Die neue Bebauung würde dann zur bereits bestehenden Bebauung abgeschirmt, so würden unter Umständen auch die Wirkungen hoher Gebäude abgemildert. Hilfsweise regen wir	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche hätte (wg. der Nichtanrechenbarkeit auf das Nettobauland) eine Erhöhung der GRZ zur Folge. Dies ist nicht beabsichtigt. Eine abschirmende Eingrünung mit der beschriebenen Wirkung steht den Betroffenen beidseitig der Grenze auf ihren			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.20		<p>an, die derzeitige im Plan vorgesehene Baugrenze als Baulinie festzusetzen, so dass verhindert wird, dass diese überschritten wird.</p> <p>Mit der Festsetzung der zuvor angeregten privaten Grünfläche würde überdies verhindert, dass im unmittelbaren Grenzbereich die nach Ziffer 3.4 des Textes – Teil B des Bebauungsplanes zulässigen Nebenanlagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze entstehen.</p>	<p>jeweiligen Grundstücken frei.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Betroffene verlangt die Einschränkung der Errichtung von Nebenanlagen auf dem Nachbargrundstück, die ihm selbst erlaubt ist. Die Größe der Nebenanlagen ist im Teil B des Bebauungsplanes textlich festgesetzt und darf ein Volumen von 20 cbm nicht überschreiten. Weitere Einschränkungen zum Bau von Nebenanlagen wären aus Sicht der Verwaltung unverhältnismäßig.</p>			X	
1.21		<p>cc) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Wohngebäude im Teilbereich 1 des künftigen Bebauungsplanes zweigeschossig ausgeführt werden dürfen. Das bedeutet, dass eine Zahl von zwei Vollgeschossen denkbar ist. Dies lässt allerdings in Ansehung der angedachten Gebäude von 10,50 m ohne weiteres auch die Errichtung eines Staffelgeschosses zu mit der Folge, dass die Gebäude im Teilgebiet 1 tatsächlich 3-geschossig (2 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss) ausgeführt werden können. Da eine Dachneigung nicht vorgesehen ist, dürfte es sich bei den Dächern auf den Staffelgeschossen entweder um flachgeneigte oder um Pultdächer handeln. Um die Wirkung der Staffelgeschosse in Bezug auf dem</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit der Errichtung von zwei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss ist städtebaulich beabsichtigt und findet seine Entsprechung westlich der Müllerstraße/ südlich des Glashütter Damms. Die städtebauliche Entwicklung sieht an dieser Stelle keine Einschränkungen auf bestimmte Dachtypologien vor. Hierbei soll einerseits einer baulichen Vielfalt Rechnung getragen werden, andererseits sollen ebenfalls alle Möglichkeiten</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.22		nördlich angrenzenden Grundstück (...) abzumildern, regen wir an, dass ein denkbares Staffelgeschoss auf dem Grundstück unserer Mandantschaft nächstgelegenen Baufeld von der nördlichen Baugrenze des mittleren Baufeldes mindestens 2 m zurücktreten muss. Geprüft werden sollte, ob aufgrund des sich aus der näheren Umgebung ableitbaren Rahmens für die Gebäude als Dachform Sattel- oder (Krüppel-) walmdächern vorzusehen, so wie sie sich in der näheren Umgebung finden.	zur Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen offen gehalten werden. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Quartier ist des weiteren kein baukultureller Hintergrund gegeben, der eine derartige gestalterische Festsetzung rechtfertigen würde.			X	
1.23		dd) Der Satzungsgeber ist sich offenbar darüber hinaus nicht bewusst, dass er mit der Zulassung der im künftigen Bebauungsplan Nr. 236 vorgesehenen Bebauung letztlich auch eine Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Grundstücke unserer Mandantschaft sowie für Nachbargrundstücke herbeiführt. Da für die Grundstücke entlang des Glashütter Damms (bislang) ein Bebauungsplan nicht existiert, wäre es in Anwendung des § 34 BauGB dann künftig ohne weiteres möglich, auch auf den Grundstücken entlang des Glashütter Damms in gleicher Art und Weise, wie dies für das Neubaugebiet vorgesehen ist, Wohngebäude zu errichten. Wenn insoweit „verbindliche“ Grenzen nicht gezogen werden, ist nicht auszuschließen, dass es zu einem „Hochschaukeln“ der Bebauungsdichte am Glashütter Damm kommt, die künftig nicht steuerbar ist.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Dem Satzungsgeber ist dieser Umstand bewusst. Die Möglichkeit der Nachverdichtung ist auf den benannten Grundstücken unter städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus wünschenswert, um die Innenentwicklung weiter zu fördern und flächensparende Stadtplanung zu betreiben, wie es von § 1a Abs. 2 BauGB gefordert wird. Ein „Hochschaukeln“ der Bebauungsdichte ist nicht zu erwarten, da das Baugebiet nicht das Maß bereits vorhandener Bebauung im Umfeld übersteigt. Insofern ist die Notwendigkeit der Beantwortung der Frage, ob sich			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.24		<p>Dafür, dass der Plangeber sich mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt hätte, finden sich weder in der Planzeichnung selbst noch in der Begründung zum Bebauungsplan Anhaltspunkte.</p> <p>b) Abschließend sei der Hinweis erlaubt, dass das im Begründungstext mehrfach angesprochene Blockheizkraftwerk außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet werden soll. Dies müsste – weil ansonsten ein offensichtlicher falscher Eindruck entsteht – in der Begründung klargestellt werden.</p>	<p>eine durch dieses Baugebiet geänderte Beurteilung der umliegenden Grundstücke nach § 34 BauGB ergibt, nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	X			
1.25		<p>2. Des weiteren weisen wir abschließend darauf hin, dass die privaten Belange grundsätzlich im Abwägungsvorgang von wesentlicher Bedeutung sind. Nur eine zutreffende Gewichtung vermag zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu führen. Der Begriff des privaten Belanges ist dabei sehr weit zu fassen. Es gehören zu ihm nicht nur alle Interessen, die sich aus dem Eigentum ergeben. Er ist umfassender als das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition (vgl. BVerwG BauR 1971, 100 ff.). Die privaten Belange umfassen auch das nicht im Eigentum wurzelnde Interesse, dass Fortteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Verkehrsanlage ergeben. Die privaten Interessen werden darin gesehen, nach Möglichkeit nichts von den den Nutzungswert ihrer Grundstücke bestimmenden Vorteilen preiszugeben, die sich aus der bisherigen Lage und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		den bisherigen Baugebietscharakter ergeben (vgl. VGH Baden-Württemberg, BRS 20, Nr. 4). Dies wird im weiteren Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen sein.					

Helterhoff

- 2. III, Herr Bosse, z.K.
- 3. 60, Herr Seevaldt, z.K.
- 4. 601, Frau Rimka, z.K.
- 5. z.d.A.