

Bebauungsplan Nr. 635

"Vorderwaldweg"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage)**

Stand: 12.03.2012

Nachbargemeinden	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Stadt Dreieich
- Stadt Heusenstamm
- Stadt Mühlheim
- Stadt Obertshausen
- Stadt Frankfurt

Ohne Rückmeldung:

- Stadt Neu-Isenburg
- Stadt Maintal

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Amt für Umwelt, Energie und Mobilität	05.01.11	Eine redaktionelle Korrektur, sonst keine Bedenken.	Die Korrektur wird übernommen.		x	
Bauaufsichtsamt I/63 – Untere Denkmalschutzbehörde	03.12.10	Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gebietes gemäß B-Plan. Es sind keine direkten Erkenntnisse bekannt, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern schließen lassen. Um hier eine Sicherheit zu erhalten, sollte das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abt. Archäologische Denkmalpflege – Außenstelle Darmstadt kontaktiert werden. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten der Verdacht auf archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Denkmalpflegebehörden unverzüglich einzuschalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde beteiligt und trägt keine Bedenken vor. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Feuerwehr Offenbach
- Ausländerbeirat Geschäftsstelle VI/00.1

Ohne Rückmeldung:

- Referat Frauenbüro I/18
- Hauptamt – Abteilung Recht I/10.4
- Bauaufsichtsamt I/63
- Wirtschaftsförderung und Liegenschaften I/80
- Dezernat II, III und IV
- Arbeitsförderung, Statistik und Integration II/81
- Ordnungsamt IV/32
- AG Flughafenausbau IV/69
- Forum Kultur und Sport I/49.0

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Deutsche Telekom AG	09.12.2010	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Änderungen an diesen Anlagen erfolgen i.d.R. auftragsbezogen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Fraport AG	15.12.2010	Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs gemäß §12 LuftVG des bestehenden Verkehrsflughafens und außerhalb des Hindernisinformationsbereichs (HIB) gemäß §18b LuftVG. Das Plangebiet berührt zwar nicht den Lärmschutzbereich, der gemäß §4 Fluglärmsgesetz festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
NRM Netzdienste RheinMain GmbH Im Auftrag der Gas-Union GmbH	26.11.2010	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von der Gas-Union GmbH betreuten Leitungen. Es muss ggf. mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Andere Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls beteiligt.			
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main	20.12.2010	Das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist im aktuellen Entwurf des RegFNP als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesamte Planfläche im derzeit gültigen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt liegt Sobald der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrfachausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit der FNP bzw. der RegFNP angepasst werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Eine Ausfertigung des Bebauungsplans wird nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.			
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	06.12.2010	Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen und es bestehen keine Planungen für den Bereich seitens der RWE. Die Stellungnahme betrifft nur die von der RWE betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Andere Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls beteiligt.			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Zweckverband Wasserversorgung	26.11.2010	Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauplanung auch die anstehenden Druckverhältnisse an den Trinkwasserübergabeschächten zu beachten sind. Richtwerte liefert das DVGW Arbeitsblatt 400-Teil 1.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.			
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	21.12.2010	<p>Stellungnahme vom 17.12.2010:</p> <p>[...]</p> <p><i>Allgemein:</i> <i>In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 2 „Anlass, Ziel und Erfordernis der Planaufstellung“ unter anderem ausgeführt, dass das Gebiet "Vorderwaldweg" durch die großen zusammenhängenden Vorgartenzonen geprägt wird und diese städtebauliche Struktur durch das planerische Konzept, siehe Ziffer 7 der Begründung, gesichert werden soll. Das der Begründung beiliegende planerische Konzept soll mittels der zeichnerischen und textlichen Ausweisungen diesem Sachstand Rechnung tragen, was aber im Falle des Grundstückes „Vorderwaldweg 39“ nicht der Fall ist.</i></p> <p><i>Anmerkungen, Bedenken:</i> <i>Entgegen der geplanten Ausweisung im planerischen Konzept wird die Fläche „Vorderwaldweg 39“ in Zukunft dem Ziel der Erhaltung der großen zusammenhängenden Vorgartenzonen nicht gerecht. Die geplante zeichnerische Festlegung der überbaubaren Fläche führt dazu, dass eine zukünftige Bebauung den bislang vorhandenen Vorgartenbereich erheblich verkleinert und einen größeren verschatteten rückwärtigen Gartenbereich entstehen lässt.</i></p> <p><i>Anregung:</i> <i>Gemäß den aufgezeigten Anmerkungen/Bedenken ist im Bereich des Grundstückes „Vorderwaldweg 39“ die bebaubare Fläche den Festlegungen des Grundstückes „Vorderwaldweg 41“ anzupassen, so dass eine Vorgartensituation wie bislang vorhanden, entsteht.</i></p> <p><i>Begründung:</i> <i>Die im planerischen Konzept vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Fläche „Vorderwaldweg 39“ entspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplanes und ist der überbaubaren Fläche „Vorderwaldweg 41“ anzupassen. Die Gefahr, dass durch die Änderung der überbaubaren Fläche -letztendlich erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes- eine größere Bebauung möglich wird, ist durch die übrigen textlichen Festlegungen nicht gegeben. Es wird auf die textlichen Festlegungen verwiesen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die im Planentwurf vorgesehene vordere Baugrenze erhält mit einem Abstand von 9 m zur Straßenverkehrsfläche eine durchgehende Vorgartenzone. Dennoch kann die hintere Baugrenze der benachbarten überbaubaren Grundstücksfläche (Vorderwaldweg 41) angepasst werden, um zukünftigen Bauherren eine größere Variabilität zu bieten. Die Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen wird nicht verändert, da die Flächen für Zufahrten usw. gering gehalten werden sollen.</p>	X		

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Hessen-Forst Forstamt Langen	03.12.2010	<p>[...]</p> <p>der Bebauungsplan grenzt im Süden an die Waldabteilung 2174.1 (Flur 24, Flurstück 6/12). Eigentümer des Waldes ist das Land Hessen.</p> <p>Die Bestockung setzt sich vorwiegend aus ca. 200 jährigen Eichen, Buchen und unterständigen Hainbuchen zusammen, die im Waldrandbereich eine Wuchshöhe von ca. 27 m erreichen kann.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine Erweiterung der überbaubaren Fläche bis zu einem Waldabstand von 20 m vor.</p> <p>Die unmittelbare Nähe zu dem Hochwald birgt ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume. Die Formulierung auf Seite 8 unter „IV. Hinweise und Empfehlungen Nr.4 Wald“ ist in dieser Form aufgrund der Baumhöhen (27 m) nicht ausreichend.</p> <p>Sofern seitens der Stadt Offenbach die Beibehaltung des Waldabstandes aufrecht erhalten werden soll, trägt sie als Träger der Bauleitplanung im Schadensfall auch die Haftung. Alternativ ist zum Ausschluss von Sachschäden zu Gunsten des Landes Hessen eine Haftungsausschlussklärung gem. beigefügtem Muster abzuschließen.</p> <p>[...]</p> <p>Anhang: Muster Haftungsausschlussvertrag</p>	<p>Da es sich um einen Bebauungsplan im baulichen Bestand handelt, werden die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten. Im Entwurf ist bereits ein Hinweis auf den angrenzenden Wald enthalten. Dieser wird als ausreichend erachtet. Es handelt sich um vollständig bebautes und im Rahmen des §34 BauGB nutzbares Gebiet. Rückwärtige Erweiterungen wären nach §34 BauGB bereits möglich. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird keine darüber hinaus gehende Zulässigkeit begründet. Es wird somit keine neue Gefahrenlage geschaffen.</p>		X	
Regierungspräsidium Darmstadt	23.12.2010	<p>Nach dem Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) liegt die Fläche im ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main. Eine Umnutzung innerhalb des Siedlungsbestandes ist nach Kap. 5.2-2 zulässig. Dies gilt bis zum Inkrafttreten des RegFNP 2011. Die Begründung zum Entwurf 2009 des RegFNP wurde redaktionell überarbeitet, um den Begriff des Siedlungsbestandes des Zieles Z 3.4.4-1 zu verdeutlichen, dass Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von der Regelung des Siedlungsbeschränkungsbereiches unberührt bleiben. Deshalb bestehen gegen das Vorhaben auch nach Inkrafttreten des RegFNP aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>2. <i>Abwägungsfähige Sachverhalte</i> Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist in Abstimmung mit der Branddirektion nachzuweisen.</p> <p>3. <i>Hinweise</i> Gemäß § 42 Absatz 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche Voraussetzungen liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Veräussung von unterliegenden Grundstücken in Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative, ggf. auch verbunden mit einer oder beiden anderen, sie wählt. Liegen Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor, ist die Versickerung unzulässig.</p> <p><i>Bereich Bodenschutz Ost:</i> Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Allgemeine Hinweise: Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.</p> <p><i>Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). • Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die Feuerwehr Offenbach wurde beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		Sobald der Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt gebeten.	Eine Ausfertigung des Bebauungsplans wird nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.			

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Amt für Bodenmanagement
- Amt für Straßen- und Verkehrswesen
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Bodendenkmalpflege (Außenstelle Schloss Glockenau)
- Hochtaunuskreis – Der Kreissausschuss
- Deutsche Flugsicherung
- E.ON – Netz GmbH
- Eigenbetrieb Stadt Offenbach a.M.
- Handwerkskammer Rhein-Main
- IHK Offenbach
- Kreissausschuss des Kreis Offenbach
- Kreishandwerkerschaft
- Polizeipräsidium Südosthessen
- Rhein-Main Verkehrsverbund RMV
- Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Verband Hessischer Fischer
- Vodafone D2 GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Wehrbereichsverwaltung West

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Rückmeldung:

- Bischöfliches Ordinariat Mainz
- Botanische Vereinigung
- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Einzelhandelsverband für Stadt und Kreis Offenbach e.V.
- Energieversorgung Offenbach e.V.
- Gas-Union GmbH
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Arbeitskreis Rodgau & Dreieich – Klaus Fiedler
- Hessischer Rundfunk
- Hessisches Baumanagement
- Hessisches Immobilienmanagement
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Schloss Biebrich)
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Lokale Nahverkehrsorganisation Offenbach GmbH
- NABU Naturschutzbund Deutschland
- Oberfinanzdirektion Frankfurt
- Offenbacher Verkehrsbetriebe OVB
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Staatliches Schulamt

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
RA Haack Partnergesellschaft für Eheleute Bettina u. Fabian Simon	15.12.2010	<p>Stellungnahme vom 13.12.2010:</p> <p>[...]</p> <p>1. Zulässige bebaubare Fläche <i>Die Festsetzungen über die zulässige überbaubare Fläche sind zu gering.</i></p> <p><i>Die überbaubare Fläche wird teilweise mit maximal 120 qm, teilweise jedoch nur mit maximal 110 qm festgesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass für das Grundstück 2/290 lediglich 110 qm zulässig sein sollen, für das Grundstück 2/4 jedoch 120 qm, obgleich beide Grundstücke exakt die gleiche qm-Zahl haben. Hierin läge eine unzulässige Ungleichbehandlung. Vor diesem Hintergrund musste die zulässige bebaubare Fläche auf einheitlich mindestens 120 qm festgelegt werden.</i></p> <p><i>Das Gesamterscheinungsbild der aufgelockerten Bebauung würde hierdurch aufgrund der großen Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt. Die Grundstücke sind durchschnittlich rund 800 qm groß, so dass selbst bei einer überbaubaren Fläche von 120 qm lediglich rund 15% des Grundstücks überbaut würden. Dies ist immer noch, im Verhältnis zu anderen Wohngebieten, extrem wenig, so dass u. E. eine überbaubare Fläche von mindestens 150 qm zulässig sein müsste, um zeitgemäß auch Familien mit mehreren Kindern das Bauen und ein angemessenes Wohnen zu ermöglichen. Auch hierdurch würden lediglich rund 20% der Grundstücksfläche überbaut, was angemessen wäre, ein zeitgemäßes Bauen ermöglichen würde und die offene, aufgelockerte Bebauung erhalten würde.</i></p> <p><i>Mit lediglich 110 qm ist darüber hinaus eine zeitgemäße, auch ökologisch und ökonomisch sinnvolle, Nutzung nicht möglich.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf eine zeitgemäße, wärmeisolierte und KfW-förderbare Bauweise wird eine erhebliche Wanddicke benötigt. Eine solche sehr gut isolierende Wand ist jedoch erheblich dicker als die Wände der Bestandshauser, was die Wohnfläche bei neu zu errichtenden Gebäuden erheblich verkleinern würde.</i></p> <p><i>So ist bei 110 qm bebaubare Fläche lediglich eine Wohnfläche von etwa 85 qm im Erdgeschoss realistisch. Die jetzigen Bestandhäuser weisen zum Teil Wohnflächen lediglich um 92 qm auf, was in der heutigen Zeit für eine 4-5 köpfige Familie nicht mehr als angemessen betrachtet werden kann, insbesondere, wenn man ein solch großes Grundstück erwirbt.</i></p>	<p>Die Festsetzung verschiedener Grundflächen ergab sich aus dem städtebaulichen Bestand mit verschiedenen Bautypen. Um eine zeitgemäße Bebauung im Falle von Ersatzbauten zu ermöglichen, wird dem Einwand gefolgt und im gesamten WA eine einheitliche zulässige Grundfläche von 120 m² festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt weiter deutlich hinter der in der BauNVO definierten maximalen Verhältniszahl zurück und ist geeignet, die aufgelockerte Struktur der bestehenden Siedlung zu sichern.</p>	X		

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Im Hinblick auf die jedoch lediglich zulässige Bebauung mit einem Vollgeschoss bedeutet dies für eine 5-köpfige Familie so kleine Räume und eine daraus resultierende Wohnenge, die nicht mehr zeitgemäß ist</i></p> <p><i>Die zulässige bebaubare Fläche ist somit einheitlich auf mindestens 120 qm festzusetzen.</i></p> <p><i>Die gemäß Ziffer I. 4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Größe von Terrassen, die nur ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen, ist zu klein bemessen, sofern diese Vorschrift nicht nur gilt, soweit die Grenzen der überbaubaren Flächen überschritten werden. Gerade im Hinblick auf die kleine überbaubare Fläche im Verhältnis zu dem großen Garten, wird die Nutzung des Gartens eine erhebliche Rolle bei der Gestaltung des Wohnens darstellen, so dass die Möglichkeit gegeben sein muss, große Terrasse anzulegen. Negative Auswirkungen liegen hierdurch nicht vor.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist nicht klar formuliert, ob Terrassen, Vordächer usw. tatsächlich zu der gesamten überbaubaren Fläche hinzugerechnet werden müssen - hiervon wird jedoch nicht ausgegangen, da anderenfalls eine Bebauung überhaupt nicht mehr interessant wäre. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Einrichtungen über die festgelegten Grenzen der überbaubaren Flächen, entsprechend den Festsetzungen zulässig sind. Wie bereits ausgeführt, muss jedoch eine größere Terrasse, als vorgesehen, möglich sein.</i></p> <p>2. Zulässige Geschosszahl</p> <p><i>Die Zulässigkeit von lediglich einem Vollgeschoss ist ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll und auch im Vergleich mit der Umgebungsbebauung nicht zu rechtfertigen.</i></p> <p><i>Die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss führt dazu, dass selbst wenn die gesamte überbaubare Grundfläche vollständig ausgenutzt wird, im ersten Stock lediglich Räume von einer Gesamtzahl von etwa 50-60 qm mit erheblichen Schrägen möglich sind. Auf 50-60 qm lassen sich jedoch unmöglich ein Elternschlafzimmer, 2 Bäder und 3 Kinderzimmer unterbringen. Für eine 5-köpfige Familie wären die Grundstücke somit nicht bewohnbar. Da die Grundstücke jedoch eine erhebliche Größe haben und auch verhältnismäßig verkehrsberuhigt gelegen sind, wäre die Wohngegend gerade für junge Familien attraktiv, damit die Kinder im Garten spielen können. Aufgrund der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss kann dies jedoch nicht mehr erreicht werden.</i></p>	<p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gibt es keine Beschränkung der zulässigen Größe von Terrassen. Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf die Überschreitung der Baugrenze. Eine Änderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Berechnung bzw. der Umfang der zulässigen Grundfläche definiert sich nach §19 BauNVO. Terrassen sind hinzuzurechnen. Durch die Änderung der zulässigen Grundfläche (s.o.) wurde dem Einwand bereits Rechnung getragen.</p> <p>Die Festsetzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden, die durchgehend nur ein Vollgeschoss haben. Die Berechnung der Vollgeschosse erfolgt derzeit auf Grundlage der HBO. Vollgeschosse sind demnach oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Flächen mit einer geringeren Raumhöhe fließen nicht in die Berechnung mit ein. Eine Änderung ist nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss kann auch nicht ein einheitliches Erscheinungsbild mit den Bestandsgebäuden erreichen.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan schafft nämlich kein einheitliches Bild einer gesamten Gegend, sondern lediglich eines Straßenzuges auf jedoch lediglich einer Seite, die sogar noch die Seite wechselt.</i></p> <p><i>Dies führt dazu, dass jedoch beispielsweise unmittelbar gegenüber des Grundstücks 2/209 (Anmerkung: 2/290) die Grundstücke 2/185, 2/186, 2/173 und 2/196 jeweils zwei Vollgeschosse haben. Der Blick des Betrachters auf das Grundstück 2/290 ist jedoch lediglich vom Vorderwaldweg aus möglich. Von hier aus hat der Betrachter zugleich unmittelbar den Blick auf die vorgenannten Grundstücke. Eine Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes kann somit durch nur eingeschossige Bauweise nicht erreicht werden.</i></p> <p><i>Die Gegend ist in ihrer Gesamtheit zu betrachten und nicht alleine nur eine Straßenseite. Die Uneinheitlichkeit der Bebauung der gesamten Wohngegend wird auf dem als Anlage beigefügten Ausdruck von „google maps“ sehr gut deutlich. Durch die Festsetzungen kann keineswegs ein homogenes Bild der gesamten Wohngegend geschaffen werden. Da dies jedoch auch durch die Festsetzungen nicht erzielt werden kann, dürfen keine zu großen Beschränkungen bei der Bebaubarkeit der Grundstücke gesetzt werden.</i></p> <p><i>Darüber hinaus grenzen an das Grundstück 2/290 hinten unmittelbar andere Grundstücke, ebenfalls mit 2-geschossiger Bauweise an.</i></p> <p><i>Die eingeschossige Bauweise ist auch ökologisch nicht sinnvoll. Es werden hierdurch nämlich mehr Quadratmeter Boden versiegelt, ohne eine adäquate Quadratmeterzahl Wohnfläche zu erlangen. Dies ist insbesondere aus ökologischen, aber auch aus ökonomischen Gesichtspunkten nicht zeitgemäß.</i></p> <p><i>Die Einheitlichkeit wird auch deshalb nicht beeinträchtigt, da die Bestandsgebäude sehr hoch liegende Keller haben. Solche hoch liegenden Keller werden heute nicht mehr zeitgemäß gebaut. Die Bestandsgebäude erreichen hierdurch jedoch eine beträchtliche Höhe. Sollte nunmehr ein neues Haus entsprechend den baulichen Vorgaben nur mit einem Vollgeschoss gebaut werden, jedoch mit einem zeitgemäß tief sitzendem Keller, würde ein neues Haus niedriger sein als die Bestandsgebäude und somit aus dem Gesamterscheinungsbild herausfallen.</i></p>	<p>Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die städtebauliche Struktur der einheitlich gebauten Siedlung des ehemaligen „Neubauamtes für Verkehr“ zu bewahren. Weitere Wohngebäude „der Gegend“ entstanden später unter anderen städtebaulichen Leitbildern bzw. in einer anderen städtebaulichen Formensprache. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Wahrung der städtebaulichen Struktur und des Charakters der Siedlung. Die Festsetzung der Geschossigkeit ist maßgebendes Charakteristikum und wird in der Form beibehalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die benannte Siedlung, Unterschiede zu anderen Baugebieten in der Umgebung können nicht ausgeschlossen werden und sind charakteristisch für eine in mehreren Etappen erfolgte Erschließung und Besiedlung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen sowohl eine angemessene Erweiterung der Bestandsgebäude wie auch gegebenenfalls geplante Neubauten.</p> <p>Eine Änderung ist nicht erforderlich.</p>			

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Sinnvoll wäre deshalb die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, was die Einheitlichkeit im Hinblick auf die Umgebungsbebauung gewährleisten würde und zudem ökonomisch und ökologisch sinnvoller wäre, da hierdurch auf weniger versiegelten Quadratmetern mehr Wohnfläche geschaffen werden könnte.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist eine Bezugnahme auf die 13 Bestandsgebäude nicht geeignet, dem Wohngebiet ein einheitliches Bild, unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange zu geben.</i></p> <p><i>Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um Holzhäuser aus den 50er Jahren mit sehr einfacher Bausubstanz. Dies wird bereits daran ersichtlich, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als sie kürzlich teilweise die ehemaligen Mietshäuser verkauft hat, bei der Kaufpreisberechnung lediglich den Wert des Bodens angesetzt hat und den Wert der Häuser vollkommen unbeachtet gelassen hat. Dies liegt daran, da diese Häuser gar keinen messbaren Wert mehr haben.</i></p> <p><i>Die Häuser sind insbesondere energetisch in einem solch schlechten Zustand, dass es nicht im Interesse der Gemeinschaft sein kann, dass diese Häuser auf Dauer erhalten bleiben. Eigentümer sind sicherlich nicht daran interessiert, diese Häuser auf Dauer zu erhalten.</i></p> <p><i>Die schlechte Bausubstanz ist auch daran erkennbar, dass die Häuser auf den Grundstücken 290/2 (Anmerkung: 2/290) und 2/19 bereits wegen erheblicher Beschädigungen abgerissen werden mussten.</i></p> <p><i>Der dauerhafte Erhalt dieser Häuser kann deshalb weder ökonomisch noch ökologisch gewollt sein.</i></p> <p><i>Eine zweigeschossige Bauweise hingegen wäre ökologisch und ökonomisch sinnvoll, würde sich weiterhin in das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes einfügen und würde auch die offene Bauweise nicht beeinträchtigen, da bereits jetzt eine Firsthöhe von 10 Metern zulässig sein soll.</i></p> <p>3. Zulässige Baufenster <i>Die vorgesehenen Baufenster sind ungleichmäßig ausgerichtet und deshalb unzulässig. Insbesondere die Baufenster 2/290 und 2/291 liegen unmittelbar nebeneinander und sind trotzdem unterschiedlich gestaltet. Die Vergrößerung des Baufensters des Grundstücks 2/290 nach hinten hätte jedoch</i></p>				

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>folgende Vorteile: Zunächst könnte eine optische Einheitlichkeit der Grundstücke 2/290 und 2/291 erreicht werden, wenn beide Baufenster gleich weit hinten liegen würden. Dies hätte für den Betrachter vom Vorderwaldweg aus auch zur Folge, dass er auf eine schöne große Gartenfläche blicken würde, was wiederum die Aufgelockertheit und Offenheit der Bebauung des Wohngebietes mit vielen Grünflächen unterstreichen würde.</i></p> <p><i>Ferner ist nicht nachvollziehbar, weshalb dem Grundstück 2/291 die hintere Bebauung gestattet sein soll und dem unmittelbar daneben liegenden Grundstück 2/290 nicht. Hierin läge eine unzulässige Ungleichbehandlung.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist die Gartenfläche auf dem Grundstück 2/290 hinter dem Haus kaum als Garten nutzbar, da diese Fläche im Norden des Hauses, in unmittelbarer Angrenzung zum Wald liegen würde und somit sehr dunkel wäre. Die Verschattung des, hinteren Teiles des Gartens wird auf dem als Anlage beigefügten Ausdruck von „google maps“ sehr gut deutlich.</i></p> <p><i>Ebenfalls ist erkennbar, dass das bisherige Bestandgebäude dieses Grundstücks genauso weit hinten lag wie das Gebäude auf dem Grundstück 2/291. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies nunmehr geändert werden sollte.</i></p> <p><i>Gerade die Argumentation, dass das ursprüngliche Bild der Siedlung erhalten bleiben soll spricht dagegen, das Baufenster nun nach vorne zu verlegen. Der ursprüngliche Fluchtlinienplan sah auch gerade vor, dass sich die Bebauung sinnvoller Weise weiter nach hinten orientiert.</i></p> <p><i>Eine Verlegung des Hauses nach weiter hinten hätte den erheblichen Vorteil, dass der Garten vor dem Haus als großer Garten mit Südlage entsprechend sinnvoll gestaltet und genutzt werden könnte.</i></p> <p><i>Darüber hinaus hätte eine Vergrößerung des Baufenster nach weiter hinten auch einen erheblichen Vorteil für das Grundstück 2/4, da die Terrasse des Bestandgebäudes in Richtung des Grundstücks 2/290 liegt und es deshalb wesentlich schöner wäre, wenn unmittelbar dort Garten wäre und nicht ein neu zu errichtendes Haus.</i></p> <p><i>Eine Vergrößerung des Baufensters nach hinten hätte somit nur Vorteile bzw. die Verlegung des Baufensters nach vorne ist nicht nachvollziehbar und widersinnig.</i></p>	<p>Die genannte überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst. (s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)</p>	X		

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>4. Firstrichtung <i>Die Ausrichtung der Firstrichtung des Grundstückes 2/290 ist nicht nachvollziehbar und somit unzulässig.</i></p> <p><i>Eine Einheitlichkeit wird hierdurch nicht erreicht, da das Nachbargrundstück 2/4 eine andere Firstrichtung hat. Ferner ist auch bei den Grundstücken 2/16 und 2/19 die Firstrichtung beliebig. Eine bestmögliche Ausnutzung des Daches für Solarkollektoren sollte erstrebenswert sein, um eine maximale KfW-Förderung zu erzielen. Vor diesem Hintergrund sollte die Ausrichtung wie bei den Grundstücken 2/16 und 2/19 frei wählbar sein.</i></p> <p><i>Dies würde städtebaulich, wie auch bei den vorgenannten Grundstücken begründet, zu einer Auflockerung führen.</i></p> <p>5. Dachgestaltung <i>Die Vorgabe eines Spitzdaches von 40-50 Grad ist nicht mehr zeitgemäß. Vor dem Hintergrund, dass sämtliche unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Häuser andere Dächer, insbesondere teilweise sogar Pultdächer haben, kann eine Einheitlichkeit durch diese Vorgabe nicht erreicht werden. Insbesondere das unmittelbar gegenüber dem Grundstück 2/290 liegende Grundstück 2/185 ist mit einem sehr schönen Haus mit Pultdach bebaut. Daneben sind weitere Häuser mit unterschiedlichen Dächern vorhanden. Eine Einheitlichkeit kann somit im Auge des Betrachters durch diese Vorgabe nicht erfüllt werden. Durch die Vorgaben der sehr spitzen Dächer ist jedoch wiederum eine optimale Nutzung des erzielbaren Raumes Wohnraumes nicht gegeben.</i></p> <p><i>Beachtet muss außerdem werden, dass ein dauerhafter Erhalt der Bestandsgebäude ökologisch und ökonomisch nicht gewollt sein kann und mit den Vorgaben eine bestmögliche Ausnutzung des Wohnraumes und der Sonnenenergie nicht möglich ist.</i></p> <p>6. Gestaltung Fassade <i>Die Vorgaben der Fassadengestaltung sind aus denselben Gründen zu eng gefasst. Eine dunkle Holzfassade ist nicht zeitgemäß und eine Einheitlichkeit, insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaftsbebauung ist nicht erzielbar.</i></p> <p><i>Dunkles Holz sorgt eher für eine düstere Stimmung, als für eine junge, freundliche Wohnatmosphäre. Dies sollte jedoch in diesem Gebiet gewünscht sein, so dass die Vorgaben entsprechend erweitert werden sollten.</i></p>	<p>Die vorgesehene Firstrichtung folgt der ursprünglichen städtebaulichen Situation. Entsprechend der allgemeinen Ziele der Planung werden die städtebauliche Struktur und der Charakter die Siedlung in ihren Grundzügen erhalten. Die städtebaulich prägende Firstrichtung der Dächer ist städtebaulich besonders prägend und wird daher beibehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst genau den Bereich der 15 Steildachhäuser, die zur Siedlung des ehemaligen „Neubauamtes für Verkehr“ gehörten. Eine Orientierung an anderen Gebäuden wird dem Ziel, diese Siedlung in ihren Grundzügen zu erhalten, nicht gerecht. Die Steildächer der ursprünglichen Gebäude lagen durchgehend bei ca. 48 Grad. Im Bebauungsplanentwurf wird nun eine Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad vorgesehen. So können gegebenenfalls notwendige Ersatzbauten mit einer gewissen Variabilität ausgeführt werden und der Siedlungscharakter wird dennoch nicht gestört. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf waren für die Gestaltung der Fassade sowohl heller Fassadenputz als auch dunkle Holzverkleidung vorgesehen. Die Festsetzung wird geändert: „Die Hauptgebäude sind mit hellem Fassadenputz oder braune Holzverkleidung zu versehen.“ Durch diese Änderung wird bei den Holzverkleidungen ein Spektrum von braunen Farbtönen ermöglicht, die sich in den Bestand einfügen. Eine darüber hinaus gehende farbige Gestaltung würde die Gestalt der Siedlung nachteilig verändern.</p>			
					X	X

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p><i>Abschließend bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung mangels Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit rechtswidrig sein könnte. Zwar ist die Planaufstellung erforderlich, um eine ausgewogene Nutzung innerhalb dieses Wohngebietes zu ermöglichen, tatsächlich ist der Bebauungsplan für dieses Ziel jedoch ungeeignet, da er die Gegebenheiten der jetzigen Wohnstruktur nicht ausreichend einbezieht.</i></p> <p><i>Eine Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne ist nicht gegeben, da er sich nicht an den ökologischen und ökonomischen Zielen orientiert.</i></p> <p><i>Die Planung ist nicht zukunftsorientiert, sondern orientiert sich an wenigen Häusern, deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist.</i></p> <p>[...]</p>	<p>Der Bebauungsplan hat die allgemeinen Ziele, die städtebauliche Struktur und den Charakter der Siedlung in ihren Grundzügen zu erhalten und den planungsrechtlichen Rahmen für Um- oder Anbauten und Ersatzbauten zu definieren.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf und die mit dieser Abwägung einzuarbeitenden Änderungen sind geeignet diese städtebaulichen Ziele zu verfolgen und die städtebauliche Struktur zu erhalten und gleichzeitig einen Rahmen für maßvolle Erweiterungen und Ersatzbauten zu definieren.</p> <p>Der Bebauungsplan wird es in Zukunft sowohl ermöglichen, die bestehenden Gebäude gegebenenfalls mit baulichen Änderungen weiter zu nutzen als auch zeitgemäße Neubauten zu errichten, die sich in die städtebauliche Situation einfügen. Maßgebend kann hierbei allerdings nicht der Vergleich mit neueren Gebäuden im Umfeld sein, sondern die tatsächlich im Zusammenhang errichtete Siedlung.</p> <p>Der Bebauungsplan ist insofern durchaus zukunftsorientiert, da er einen Ausgleich zwischen der vorhandenen städtebaulichen Struktur und den Interessen heutiger und zukünftiger Bauherren schafft. Der Bebauungsplan ist daher erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu sichern.</p>			