

Große Kreisstadt Eppingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Westlicher Pfaffenberg II“ Plan Nr. 1.058**



Synopse zur Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.03.2018 bis 13.04.2018 (B-Plan Vorentwurf: Stand 02.03.2018)

Stand der Synopse zur Abwägung: 15.01.2019

Verfasser	Schreiben vom	Anregungen
1. Anwohner der Kolpingstraße	11.08.2017	Ja
2. Maik Steinbrenner und Doris Godi	22.03.2018	Ja
3. Michael Wild und Sabrina Mäckel-Wild	11.04.2018	Ja

Eppingen 15.01.2019

Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung

gez. Dipl. Ing. Simon Frenger

Lfd. Nr. / Verfasser/in / Eingang Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme / Beschluss											
1. Anwohner der Kolpingstraße / 11.08.2017 / Seite 1/7 Anwohner der Kolpingstraße August 2017 Stadtverwaltung Eppingen Abteilung Stadtplanung: Leitung Herrn Simon Frenger <table><tr><td colspan="4">Bauamt Eppingen</td></tr><tr><td>Eing.</td><td colspan="3">11. Aug. 2017</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg II“ Einspruch Die Anwohner der Kolpingstraße mit den Hausnummern 14, 14/ 1, 16, 18, 20, 20/ 1, 22 und 24 sind Eigentümer der Grundstücke mit den Nr.: 29998, 29998/ 1, 29999 , 30000 , 30001, 30002 und 30003. Diese Grundstücke enden alle im hinteren Bereich mit dem Feldweg (Grasweg) Nr.: 26591. Dieser Weg beginnt im unteren Bereich der Grundstücke am Ende der Max-Reger-Straße und endet oben in der Speyerer Straße. Die genannten Anwohner erheben hiermit Einspruch gegen die Einbeziehung dieses Weges als Bauland. Als Begründung wird folgendes angeführt: Jedes der aufgeführten Grundstücke hat im hinteren Bereich einen mehr oder weniger großen Zugang zu diesem Weg. Diese Zugänge dienen zum einen zur Einbringung von Brennholz zum anderen zur Pflege von vorhandenen Hecken und Bäumen. Bis auf eines der Grundstücke besteht auch bei keinem anderen ein befahrbarer Weg von der Kolpingstraße zum hinteren Bereich der Grundstücke. Verlauf des Graswegs Der Grasweg (Flst. 26591) verläuft nicht von der Max-Reger-Straße zur Speyerer Straße sondern zum landwirtschaftlichen Speyerer Weg. Zugang von den privaten Grundstücksflächen auf den Grasweg Nach Rücksprache mit der unteren Verkehrsbehörde handelt es sich bei dem Grasweg Flst. Nr. 26591 um einen landwirtschaftlichen Weg, welcher der Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücke Flst. 26570 und 26571 diene und der für den öffentlichen Verkehr gesperrt ist. Mit Überplanung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird der Weg somit obsolet. Der Grasweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 26591 ist für eine Bewirtschaftung der Privatgärten nicht erforderlich, da ein Ab-/Anliefern von Grüngut/Brennholz auch über die Kolpingstraße abgewickelt werden kann, welche zur Erschließung der dieser Grundstücke vorgesehen ist. Ein Befahren des Graswegs durch die Anlieger der Kolpingstraße verstieß gegen die straßenrechtliche Funktion dieses Wegs. Hinsichtlich der Zugänglichkeit für die Gehölzpflege gelten die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Weiterhin bestehen nach Rücksprache mit dem Geschäftsbereich Liegenschaften und Infrastruktur keine Vereinbarungen oder sonstigen schriftlichen Zusagen der Stadt Eppingen die ein Recht auf Zugang zu dem Grasweg begründen und die Stadt bei ihrer Abwägungsentscheidung binden könnten.	Bauamt Eppingen				Eing.	11. Aug. 2017						
Bauamt Eppingen												
Eing.	11. Aug. 2017											

Die hinteren Teile der Grundstücke werden von den Bewohnern überwiegend als Aufenthaltsbereich und Freizeitgestaltung benutzt.

Der Wegfall des Weges wäre für manche Eigentümer mit Kosten verbunden, da die bisherigen Begrenzungen der Grundstücke in diesem Bereich verändert werden müssten.

Die räumliche Distanz in der Breite des Weges zu den geplanten neuen Bauplätzen wäre für alle angebracht. Fehler wie im Bereich Georg-Friedrich-Händel-Straße gemacht wurden sollte man vermeiden.

Eine Verlagerung des geplanten Bereiches in der Breite des Weges in Richtung Speyerer-Straße müsste machbar sein.

Für ein Gespräch in dieser Angelegenheit wären alle Betroffenen bereit.

Mit freundlichen Grüßen

H. Schulze-Nicolai, 

Fam.: Dr. ~~Bened~~ Nicolai-Schulze, Kolpingstr. 14

3. Wee R. Walther 

Fam.: Rolf Walther, Kolpingstr. 14/1

1. Paulsen 

Frau Paulsen, Kolpingstr. 16

Johannes Maierhöfer 

Fam.: Johannes Maierhöfer, Kolpingstr. 18

Hans Frank 

Fam.: Hans Frank, Kolpingstr. 20

Nutzung der betroffenen Grundstücke als Aufenthalts- und Freizeitfläche

Die Nutzung der Grundstücke der Einwender als Garten- und Freizeitflächen wird durch den Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg II“ nicht eingeschränkt.

Kostenverursachung

Die Planung trifft keine Festsetzungen welche zu verpflichtenden Veränderungen auf den Grundstücken der Einwender führen.

Abstände

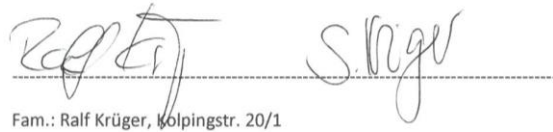
Die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg sowie der Landesbauordnung Baden-Württemberg werden im Bebauungsplan eingehalten.

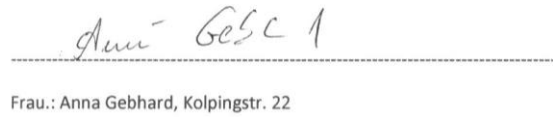
Weiterhin besteht aus städtebaulicher Sicht kein Grund für eine räumliche Trennung der bestehenden und neu geplanten Baugrundstücke da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bestehenden als auch der neu geplanten Baugrundstücke ausreichend groß dimensioniert sind um weiterhin ein angemessenes Maß an Belichtung, Besonnung und Privatsphäre auf dem Grundstück zu gewährleisten.

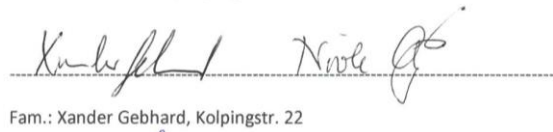
Das Belassen des Graswegs bzw. ein Abrücken der geplanten Baugrundstücke hätte die Reduzierung der Anzahl der Baugrundstücke bzw. die Verdichtung des Plangebiets zur Folge.

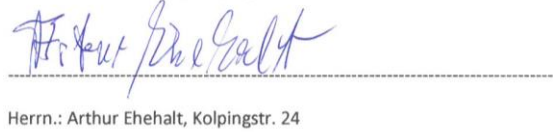
Ersteres steht im Widerspruch zu dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie der im Regionalplan geforderten Mindest-Einwohnerdichte, während letzteres im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen einer aufgelockerten Bebauung steht.

Kenntnisnahme. Keine Planänderung.


Fam.: Ralf Krüger, Kolpingstr. 20/1


Frau.: Anna Gebhard, Kolpingstr. 22

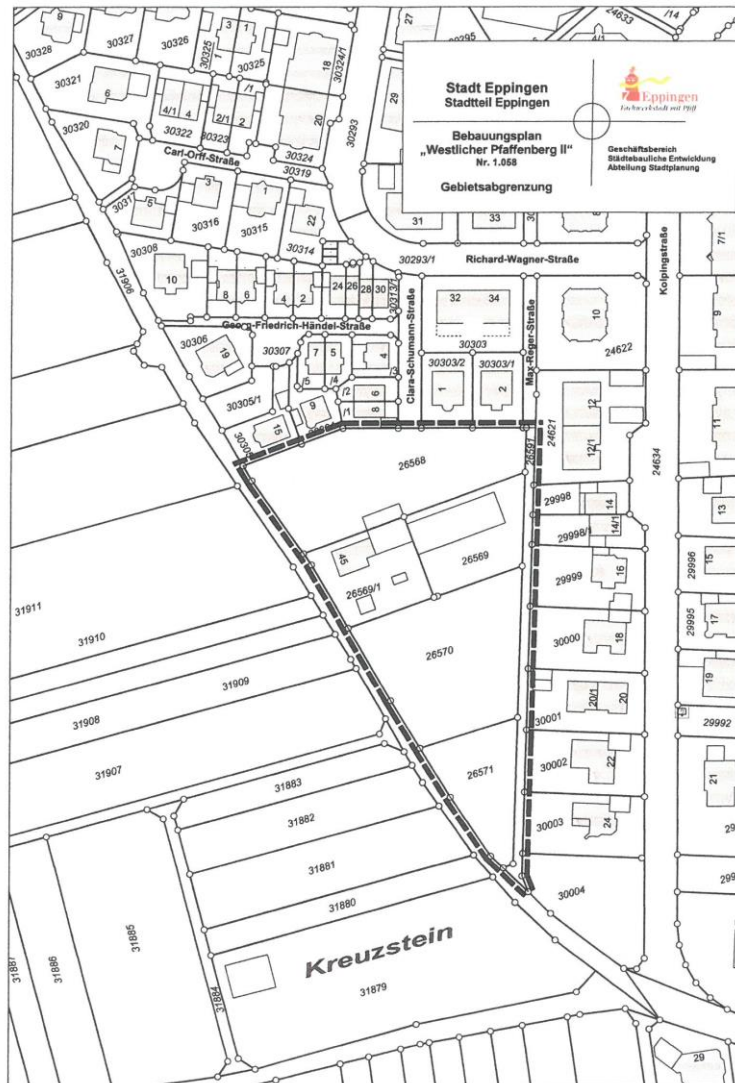

Fam.: Xander Gebhard, Kolpingstr. 22

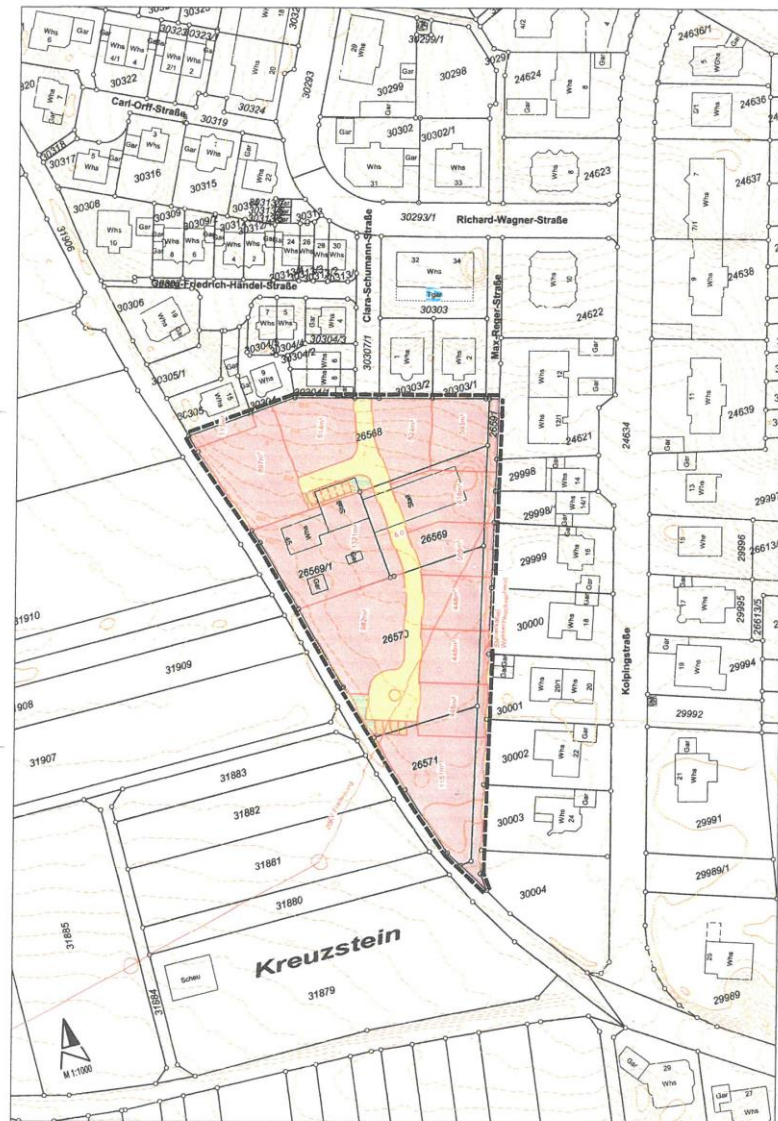

Herrn.: Arthur Ehehalt, Kolpingstr. 24

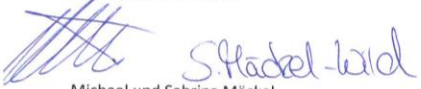
Hinteransichten der Grundstücke Kolpingstraße Nr.: 29998 bis 3000.
mit Zugängen vom Grasweg Nr.: 26591 zu den Grundstücken.









Lfd. Nr. / Verfasser/in / Eingang Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme / Beschluss
3. Michael Wild und Sabrina Mäckel-Wild / 11.04.2018 Stadt Eppingen Marktplatz 1 75031 Eppingen Bitte und Antrag auf Ergänzung des Bebauungsplanes „Westlicher Pfaffenberg II“ Plan Nr. 1.058 in Eppingen Eppingen, 11.04.2018 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bitten Sie im Rahmen des B-Planverfahrens unseren Antrag Ausführung „Flachdach“ mit in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen. Mit freundlichem Gruß  Michael und Sabrina Mäckel <u>Bitte zur Kenntnis geben</u> Herr Simon Frenger Frau Diana Kunz Gemeinderat der Stadt Eppingen	<u>Zulässigkeit von Flachdächern</u> Obwohl Flachdächer im Bestand nur für Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird im Plangebiet der Katalog der Dachformen für Individualwohnbau bewusst auch für Flachdächer geöffnet, um eine größere Flexibilität für die Bauherren zu gewährleisten und trotzdem ein sich in seiner Grundstruktur in den Bestand einfügendes Plangebiet zu ermöglichen. Der Technische Ausschuss der Stadt Eppingen hat in seiner Sitzung am 26.07.2018 über die Zulässigkeit von Flachdächern beraten und dem Gemeinderat einstimmig empfohlen diese im Plangebiet zuzulassen. Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan (textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung) werden ergänzt.