Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Stellungnahme vom 21.05.2019	wir sind Eigentümerinnen des Grundstücks Flst.Nr. 2[redacted] und haben als Verfahrensbeteiligte zum o.g. Bebauungsplan folgende Wünsche und Anregungen. Auf unserem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Doppelgarage. Diese Garage ist schon über 40 Jahre alt. Ein Abbruch aus Altersgründen ist nur noch eine Frage der Zeit. Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wäre es uns nicht mehr gestattet, Garagen außerhalb des Baufensters zu erstellen. Innerhalb des Baufensters ist die Errichtung von Garagen aufgrund der geringen Grundstückbreite ebenfalls nicht möglich. Jede Garage und jeder Stellplatz auf Privatgrundstücken entschärft das bekannte Parkplatzproblem in der Bismarckstraße (u.a. grüne Moschee). Durch den neuen Bebauungsplan würde uns dies jedoch verwehrt. Wir bitten Sie, den Bebauungsplanentwurf so anzupassen, dass eine erneute Errichtung unserer Garagen nach Abbruch wieder zulässig ist. Gleichzeitig bitten wir, die Planung so auszugestalten, dass wir auch die Möglichkeit haben, den Neubau der Garagen zu „drehen“ und diesen nicht mehr an der Südgrenze,	Bislang sah der Bebauungsplan bezüglich Stellplätzen, Carports und Garagen folgende Regelung vor: „Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig. Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachungen (Carports) oder Garagen und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges von der Hinterkante des Gehweges einzuhalten“. Die Prüfung der städtebaulichen Situation vor Ort hat ergeben, dass im Plangebiet mehrere Garagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Fläche vorhanden sind. Daher werden die Wünsche und Anregungen der Grundstückseigentümerinnen, dass dies auch zukünftig so zulässig sein soll, aufgenommen. Die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan wird so geändert, dass Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen zukünftig auch hinter der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig sind und dort neu errichtet werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wünsche und Anregungen zu Garagen werden berücksichtigt. Zukünftig wird im Bebauungsplan bezüglich Stellplätzen, Carports und Garagen folgendes festgesetzt: „Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig. Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachungen (Carports) oder Garagen und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges/ Fußweges von der Hinterkante des Gehweges/ Fußweges eingehalten wird“.

		sondern an der Westgrenze unseres Grundstücks (bei der geplanten Tiefgaragenabfahrt für den Wohnpark) zu errichten. Auf diese Weise würden wir einen weiteren Lärm- und Sichtschutz zur Tiefgarageneinfahrt erhalten. Wir bitten Sie, den Entwurf des Bebauungsplans wie oben beschrieben zu ändern.		
2	Stellungnahme vom 25.05.2018 (soll lauten 25.05.2019)	zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark im Roßlauf” mit örtlichen Bauvorschriften äußern wir uns wie folgt: 1. Wir wenden uns gegen die Festsetzung des geplanten öffentlichen Fußwegs auf dem Flurstück 2036/3. Wir meinen daß der geplante Fußweg weder für die Erschließung der benachbarten Baugrundstücke noch für die Erschließung des Quartiers erforderlich ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits eine Fußwegeverbingung von der Bertholdstraße zur Melanchthonstraße. 2. Wie bereits im aufgehobenen Bebauungsplan Roßlauf vorgesehen kann eine Erschließung als Fußweg mit der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage entlang der neuen Gebäude Melanchthonstraße 92 direkt bis zur Bertholdstraße erfolgen.	Zu 1.: Die zukunftsweisende Verkehrsplanung der Stadt Bretten hat u.a. zum Ziel dem motorisierten Individualverkehr Alternativen gegenüberzustellen. Dazu gehört auch der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes. Die Festsetzung eines Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweges zwischen Bertholdstraße und Melanchthonstraße auf den städtischen Flurstücken Nrn. 2036/3 und 2036/25 ist Teil dieser übergeordneten Verkehrsplanung. Die Idee für eine Wegeverbindung an dieser Stelle ist auch nicht neu. Sie wurde bereits im zwischenzeitlich eingestellten Bebauungsplanverfahren „Roßlauf“ über lange Jahre verfolgt. Der Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ ersetzt nun den für dieses Quartier ursprünglich angestrebten Bebauungsplan „Roßlauf“. Die beiden städtischen Flurstücke Nrn. 2036/3 und 2036/25 wurden zum Zweck der Schaffung einer Wegeverbindung gebildet und sind im Grundbuch auch als Straße und Weg bezeichnet. Über diese beiden Grundstücke kann nicht nur für die jetzigen Anwohner des Quartiers, sondern auch für die zukünftigen neuen Bewohner der geplanten Häuser im Wohnpark eine gute Erreichbarkeit von Bahnhof und Busbahnhof sowie Musikschule und Jugendhaus gewährleistet werden. Diese Wegeverbindung kann darüber hinaus auch allen Anwohnern von der Albrecht-Dürer-Straße über die Straße „Am Roßlauf“ mitten durch das Baugebiet Hausertal zu den genannten Zielen und zu weiteren in der näheren	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen der Bürger werden zurückgewiesen. Die bislang über die städtischen Flurstücke Nrn. 2036/3 und 2036/25 vorgesehene Wegeverbindung wird beibehalten.

			Umgebung liegen Infrastruktureinrichtungen dienen, wie z.B. der Post und Einzelhandelsgeschäften. Rund 90 m westlich des geplanten Fuß- und Radweges gibt es über das städtische Flurstück Nr. 2038/20 und die Unifranckstraße eine Wegeverbindung zwischen Bertholdstraße und Melanchthonstraße. Diese besteht im nördlichen Abschnitt allerdings aus einer Treppe. Dieser Weg soll zukünftig auch erhalten bleiben, aber durch die angestrebte und städtebaulich sinnvolle zweite Wegeverbindung mit den genannten Vorteilen ergänzt werden, die ohne Treppen möglich ist und damit eine Barrierefreiheit gewährleistet. Die Bürger sind Eigentümer des Grundstücks östlich des städtischen Flurstücks Nr. 2036/3 und nutzen dieses mit als Teil ihrer Zufahrt zur Garage im Untergeschoss ihres Wohnhauses. Eine Vereinbarung über die Nutzung des städtischen Flurstücks zwischen der Stadt Bretten und den Grundstückseigentümern gibt es nicht. Im Grundbuch sind auf diesem städtischen Grundstück keine Grunddienstbarkeiten oder sonstigen Rechte zugunsten der Bürger eingetragen. Auch eine Baulast besteht auf dem Flurstück Nr. 2036/3 nicht. Nach den Unterlagen der Baurechtsbehörde wurde den Bürgern im Jahr 2009 eine Baugenehmigung für den Bau einer Doppelgarage westlich des Wohnhauses erteilt, deren Zufahrt zu einem geringen Teil über das städtische Grundstück verläuft. Diese Doppelgarage wurde bislang nicht errichtet. Aus Sicht der Stadt Bretten kann die im Untergeschoss des Wohnhauses vorhandene Garage grundsätzlich auch nach Herstellung der geplanten Wegeverbindung zukünftig über das städtische Flurstück Nr. 2036/3 angefahren werden. Ein unlösbarer Konflikt ist hier nicht ersichtlich. Dies ist im Detail unabhängig vom Bebauungsplan in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten und den Bürgern zu regeln. Auf die öffentliche Wegeverbindung über die Flurstücke Nrn. 2036/3 und 2036/25 kann jedoch aus oben genannten Gründen nicht	

			verzichtet werden. Der Bebauungsplan setzt somit weiterhin eine entsprechende Wegefläche fest. Dies wurde den Bürgern am 10.07.2019 in einem Gespräch erläutert. Zu 2.: Aufgrund der neu geplanten Wohnbebauung mit Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt sowie der topografischen Verhältnisse vor Ort mit einem Geländesprung von mehr als 4 m zwischen der Decke der Tiefgarage und der Bertholdstraße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an der genannten Stelle technisch nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Hier wäre keine Verbindung ohne Treppen und damit ohne Barrierefreiheit erreichbar. Die bislang vorgesehene Wegeverbindung stellt die deutlich sinnvollere Lösung dar. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter 1. verwiesen.	
3	Stellungnahme vom 23.05.2019	zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark im Roßlauf“ mit örtlichen Bauvorschriften äußern wir uns wie folgt: 1. Wir wenden uns gegen die Festsetzung des geplanten öffentlichen Fußwegs auf dem Flurstück 2026/3. Mit Baugenehmigung vom 13.09.1984 und 13.05.2003 hat die Stadt Bretten die Anlegung baurechtlich notwendiger Stellplätze im östlichen Teil unseres Flurstücks 2036/6 genehmigt. Die genehmigten Stellplätze ragen jeweils in einer Tiefe von 1 m in die Fläche hinein, die für die Anlegung des öffentlichen Fußwegs vorgesehen ist. Die Nutzung der mit der Zustimmung der Stadt genehmigten und errichteten Stellplätze wäre bei der Realisierung des geplanten Fußweges nicht mehr möglich. .Dies würde auch bedeuten, dass für Kunden der Handelsgeschäfte, der sozialen	Zu 1., 2. und 3.: Die zukunftsweisende Verkehrsplanung der Stadt Bretten hat u.a. zum Ziel dem motorisierten Individualverkehr Alternativen gegenüberzustellen. Dazu gehört auch der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes. Die Festsetzung eines Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweges zwischen Bertholdstraße und Melanchthonstraße auf den städtischen Flurstücken Nrn. 2036/3 und 2036/25 ist Teil dieser übergeordneten Verkehrsplanung. Die Idee für eine Wegeverbindung an dieser Stelle ist auch nicht neu. Sie wurde bereits im zwischenzeitlich eingestellten Bebauungsplanverfahren „Roßlauf“ über lange Jahre verfolgt. Der Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ ersetzt nun den für dieses Quartier ursprünglich angestrebten Bebauungsplan „Roßlauf“. Die beiden städtischen Flurstücke Nrn. 2036/3 und 2036/25 wurden zum Zweck der Schaffung einer Wegeverbindung gebildet und sind im Grundbuch auch als Straße und Weg bezeichnet. Über diese beiden Grundstücke kann nicht nur für die jetzigen Anwohner des Quartiers, sondern auch für die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Bereich der städtischen Flurstücke Nrn. 2036/3 und 2036/25 im Bebauungsplan vorgesehene Wegeverbindung bleibt unverändert bestehen. In einem Gespräch zwischen der Stadt Bretten und den Bürgern wurde dazu die erläuterte Lösung gefunden, die die Realisierung dieses Weges zulässt. Dabei kann der Anregung der Bürger, dass die auf dem privaten Grundstück vorhandenen Stellplätze komplett erhalten bleiben müssen, gefolgt werden.

		Einrichtungen, der Dienstleister und der Wohnungen die notwendigen Stellplätze fehlen würden. Dies kann von uns nicht akzeptiert werden. 2. Unabhängig davon ist der geplante Fußweg weder für die Erschließung der benachbarten Baugrundstücke noch für die Erschießung des Quartiers erforderlich. In unmittelbarer Nähe befindet sich bereits eine Fußwegeverbingung von der Bertholdstraße zur Melanchthonstraße. Damit bedarf es dieses Fußweges nicht der - wie bereits ausgeführt - mit rechtskräftiger Baugenehmigung der Stadt Bretten belegt ist. 3. Wie bereits im aufgehobenen Bebauungsplan Roßlauf vorgesehen kann eine Erschließung als Fußweg mit der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage entlang der neuen Gebäude Melanchthonstraße 92 direkt bis zur Bertholdstraße erfolgen. 4. Das über unser Grundstück 2036/6 gezeichnete Baufenster durchschneidet die dort gebaute Halle, der genehmigte Anbau an die Halle liegt außerhalb des Baufensters. Unsere Gebäude auf den Grundstücken 2036/6 und 2036/8 müssen in den neuen Baufenstern liegen. 5. Die Nutzungsgrenze im Bereich unserer Grundstücke 2036/6 und 2036/8 entsprechen nicht der im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bretten (Büro Dr. Accocella). Dies ist anzupassen.	zukünftigen neuen Bewohner der geplanten Häuser im Wohnpark eine gute Erreichbarkeit von Bahnhof und Busbahnhof sowie Musikschule und Jugendhaus gewährleistet werden. Diese Wegeverbindung kann darüber hinaus auch allen Anwohnern von der Albrecht-Dürer-Straße über die Straße „Am Roßlauf“ mitten durch das Baugebiet Hausertal zu den genannten Zielen und zu weiteren in der näheren Umgebung liegen Infrastruktureinrichtungen dienen, wie z.B. der Post und Einzelhandelsgeschäften. Rund 90 m westlich des geplanten Fuß- und Radweges gibt es über das städtische Flurstück Nr. 2038/20 und die Unifranckstraße eine Wegeverbindung zwischen Bertholdstraße und Melanchthonstraße. Diese besteht im nördlichen Abschnitt allerdings aus einer Treppe. Dieser Weg soll zukünftig auch erhalten bleiben, aber durch die angestrebte und städtebaulich sinnvolle zweite Wegeverbindung mit den genannten Vorteilen ergänzt werden, die ohne Treppen möglich ist und damit auch eine Barrierefreiheit gewährleistet. Aufgrund der neu geplanten Wohnbebauung mit Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt sowie der topografischen Verhältnisse vor Ort mit einem Geländesprung von mehr als 4 m zwischen der Decke der Tiefgarage und der Bertholdstraße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung an der genannten Stelle technisch nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Hier wäre keine Verbindung ohne Treppen und damit ohne Barrierefreiheit erreichbar. Die bislang vorgesehene Wegeverbindung stellt die deutlich sinnvollere Lösung dar. Die seitens der Bürger genannten Stellplätze waren nicht Gegenstand der aufgeführten Baugenehmigungen. Sie waren jedoch im Lageplan der Baugenehmigung vom 13.05.2003 dargestellt und zwar auch im Bereich des städtischen Flurstücks Nr. 2036/25, das jetzt für eine Wegeverbindung vorgesehen ist.	Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 2036/6 wird in nördlicher Richtung bis auf die Grundstücksgrenze erweitert, so dass die vorhandene rückwärtige Bebauung komplett in der überbaubaren Fläche liegt. Der Anregung der Bürger wird somit gefolgt. Damit entsprechen die zulässigen Nutzungen auch dem Gutachten zum Entwicklungskonzept für die Stadt Bretten Teil I Einzelhandel (Einzelhandelskonzept), erstellt durch das Büro Dr. Acocella im Jahr 2011. Die Im Bereich der Flurstücke Nrn. 2036/6 und 2036/8 vorhandene Nutzungsgrenze bleibt unverändert bestehen; die Anregung zur Änderung wird zurückgewiesen.

		Bei unserem Termin am 21/5/19 [redacted] haben wir folgenden Kompromissvorschlag zu Punkt 1 entwickelt: Für den Fußweg wird eine gegenseitige Grunddienstbarkeit zur Lösung des Problems angestrebt. Dabei bleiben unsere Parkplätze in vollem Umfang erhalten. Der Stadt wird im Gegenzug das Geh Recht über unseren Parkplatz erteilt. Die Stadt teilt den Nutzern des Fußwegs mit, dass bei Schnee und Eis nicht geräumt wird. (Lösung für die Räum- und Streupflicht) Bei einem Termin vor Ort sind die topographische Anpassung und der eventuelle Schwenk auf unser Grundstück oder dessen Lage entlang unserer Hofmauer festzulegen. Ergänzung zu Punk 2 und Punkt 3: ([redacted]) Welche fußläufige Anbindung besteht für die zukünftigen Bewohner, wenn dies entlang der Zufahrt zur Tiefgarage nicht möglich ist?	Eine Vereinbarung über die Nutzung des städtischen Flurstücks zwischen der Stadt Bretten und den Grundstückseigentümern gibt es nicht. Im Grundbuch sind auf diesem städtischen Grundstück keine Grunddienstbarkeiten oder sonstigen Rechte zugunsten der Bürger eingetragen. Auch eine Baulast besteht auf dem Flurstück Nr. 2036/25 nicht. Seitens der Stadt Bretten wurden die Stellplätze in den letzten 16 Jahren auf ihrer Fläche allerdings geduldet. Wie nach Punkt 5. ersichtlich, fand am 21.05.2019 zwischen der Stadt Bretten und den Bürgern ein konstruktives Gespräch statt, bei dem eine Lösung für die Zukunft gefunden werden konnte, die beide Seiten gleichermaßen mittragen können. Die geplante Wegeverbindung bleibt im Bebauungsplan wie bislang erhalten und soll zukünftig realisiert werden. Die Stadt Bretten wird im Bereich der Hof-/Parkplatzfläche des privaten Grundstücks ein Gehrecht für die Öffentlichkeit erhalten. Die Stadt teilt den Nutzern des Fußwegs mit, dass bei Schnee und Eis nicht geräumt wird. Im Gegenzug bleiben die vorhandenen Stellplätze, die teilweise auf dem städtischen Flurstück Nr. 2036/25 liegen, in vollem Umfang erhalten. Damit kann zum einen der lang angestrebte Weg umgesetzt werden, zum anderen können alle Parkplätze des Bürgers erhalten bleiben. Details dazu sind unabhängig vom Bebauungsplan bei einem Vororttermin sowie in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Bretten und den Bürgern zu regeln. Damit besteht auch die fußläufige Anbindung für die zukünftigen Bewohner. Zu 4.: Nach erneuter Prüfung der städtebaulichen Situation und der vorhandenen Bebauung kann den Anregungen der Bürger gefolgt werden. Das Baufenster wird in nördlicher Richtung bis auf die Grenze von Flurstück Nr. 2036/6 erweitert, so dass die vorhandene rückwärtige Bebauung komplett in der überbaubaren Fläche liegt.	

			Zu 5.: Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 6a BauNVO als ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Zulässig sind damit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig. Nach zukünftiger Erweiterung des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 2036/6 bis an die nördliche Grundstücksgrenze (siehe dazu Punkt 4.) entsprechen die zulässigen Nutzungen im Bereich Einzelhandel dem Gutachten zum Entwicklungskonzept für die Stadt Bretten Teil I Einzelhandel (Einzelhandelskonzept), erstellt vom Büro Dr. Acocella im Jahr 2011). Das Einzelhandelskonzept weist die beiden Flurstücke Nrn. 2036/6 und 2036/8 in Gänze als Teil des zentralen Versorgungsbereichs aus (Nebenzentrum). Die im Bebauungsplan eingetragenen Nutzungsgrenzen regeln nicht die Art der zulässigen baulichen Nutzung, sondern das Maß der baulichen Nutzung. Die Unterteilung und Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll gewählt. Zulässig sind der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend vorn an der Melanchthonstraße hohe Gebäude mit Traufhöhen bis zu 10 m und Firsthöhen bis zu 14 m. Dahinterliegend können in zweiter Reihe bzw. rückwärtig niedrigere Gebäude mit Traufhöhen bis zu 6,5 m und Firsthöhen bis zu 9,5 m realisiert werden, was dem heutigen Bestand entspricht und teilweise noch darüber hinausgeht. Die Notwendigkeit der Änderung der Nutzungsgrenzen besteht somit nicht.	

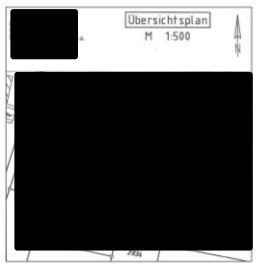
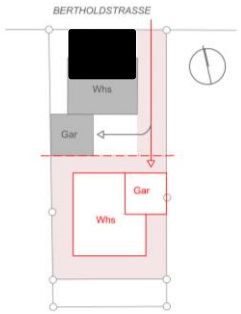
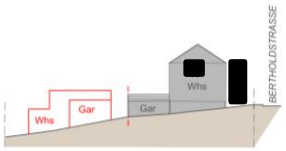
4	Stellungnahme vom 26.05.2019	da ich als Mitglied des Gremiums befangen war konnte ich am Sitzungstag 09.04.2019 an der Beschlußfassung nicht mitwirken. Durch meinen direkten Nachbar [redacted] und eines befreundeten Architekten wurde ich auf einen schwerwiegenden Eingriff auf die überbaubare Grundstücksfläche meines Grundstück 2036/5 hingewiesen. Ich bitte um Klärung und evtl. Änderung der eingezeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hilfsweise lege ich hiermit Widerspruch/Einspruch ein und werde meinerseits eine rechtliche Beurteilung anstreben. Ich erwarte umgehend Kontaktaufnahme, dies hätte sich bei so einem Eingriff in eine zuküftige Gestaltung meines Eigentum schon vorher gehört.	Seinem Wunsch entsprechend wurde mit dem Bürger sofort Kontakt aufgenommen und am 07.06.2019 ein konstruktives Gespräch geführt. Dabei wurden ihm neben den Zielen und Festsetzungen insbesondere auch die ausgewiesenen Baufenster des Bebauungsplanes bzw. die überbaubaren Flächen seines Grundstücks Nr. 2036/5 erläutert. Weiterer Gesprächsgegenstand waren die zulässigen Möglichkeiten der zukünftigen Bebauung des Grundstücks. Der Bürger wurde auch informiert, dass im Bereich der angrenzenden Flurstücke Nrn. 2036/6 und 2036/8 voraussichtlich eine Änderung / Erweiterung der überbaubaren Fläche Richtung Norden stattfände und sich daraus auch Änderungen für das Baufenster seines Grundstückes ergeben würden. Dagegen trug der Bürger keine Bedenken vor. Insgesamt fand ein einvernehmlicher Austausch statt, bei dem die offenen Fragen des Bürgers besprochen und geklärt werden konnten. Er erklärte, er habe quasi vorsorglich Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt, um offene Fragen klären zu können, was durch das gemeinsame Gespräch erreicht werden konnte. Der Bürger trug im Gespräch letztlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan mehr vor. Anzumerken ist, dass es sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht um einen Eingriff in das Eigentum handelt, bei dem der Gesetzgeber eine vorherige Kontaktaufnahme vorschreibt. Vorgegeben ist vielmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung, bei der der Bürger die „Holschuld“ hat, sich selbst über anstehende und laufende Bebauungsplanverfahren zu informieren und dazu bei Bedarf Anregungen und Hinweise vorzubringen, was in diesem Fall gut funktioniert hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bürger wurde zu seiner Stellungnahme ein konstruktives Gespräch geführt, bei dem offene Fragen geklärt werden konnten und das einvernehmlich endete. Der Bürger trug im Gespräch letztlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan mehr vor. Der schriftlich vorgetragene Widerspruch / Einspruch wird hiermit formal zurückgewiesen.

5	Rechtsbeistand eines Bürgers, Stellungnahme vom 27.05.2019	wir zeigen unter Vollmachtsvorlage die Vertretung der rechtlichen Interessen des Herrn ….. (Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt) an. Unser Mandant ist Miteigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten Im Roßlauf“ liegenden Grundstückes [redacted] in 75015 Bretten. Nach Durchsicht des Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten Im Roßlauf“ wird für unseren Mandanten hierzu nachfolgende Stellungnahme abgegeben: Seite 12 des Bebauungsplanes führt unter der Überschrift „Äußere und innere Verkehrserschließung - Individualverkehr“ aus, dass ein Verbindungsweg zwischen der Bertholdstraße und der Melanchthonstraße, welcher zwischen der Firma Würth und dem Wohnhaus Melanchthonstraße 104/ der Kreissparkasse verläuft, die fußläufige Verbindung, offensichtlich im Plangebiet, sichern soll. Obgleich unser Mandant bereits seit mehreren Jahren die sich in seinem Sondereigentum befindliche Wohnung in dem Hausanwesen [redacted] in 75015 Bretten bewohnt, ist diesem eine fußlaufige Verbindung zwischen der Bertholdstraße und der Melanchthonstraße nicht bekannt. Insoweit wird angeregt, die Begründung des Bebauungsplanes zu überprüfen und den tatsachlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich des Weiteren, dass im Zuge des	Die beiden städtischen Flurstücke Nrn. 2036/3 und 2036/25 wurden zum Zweck der Schaffung einer Wegeverbindung gebildet und sind im Grundbuch auch als Straße und Weg bezeichnet. Über diese beiden Grundstücke kann nicht nur für die jetzigen Anwohner des Quartiers, sondern auch für die zukünftigen neuen Bewohner der geplanten Häuser im Wohnpark eine gute Erreichbarkeit von Bahnhof und Busbahnhof sowie Musikschule und Jugendhaus gewährleistet werden. Diese Wegeverbindung kann darüber hinaus auch allen Anwohnern von der Albrecht-Dürer-Straße über die Straße „Am Roßlauf“ mitten durch das Baugebiet Hausertal zu den genannten Zielen und zu weiteren in der näheren Umgebung liegen Infrastruktureinrichtungen dienen, wie z.B. der Post und Einzelhandelsgeschäften. Die Idee für eine Wegeverbindung an dieser Stelle ist auch nicht neu. Sie wurde bereits im zwischenzeitlich eingestellten Bebauungsplanverfahren „Roßlauf“ über lange Jahre verfolgt. Der Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ ersetzt nun den für dieses Quartier ursprünglich angestrebten Bebauungsplan „Roßlauf“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden insgesamt zurückgewiesen.

		Bebauungsplanverfahrens „Wohnpark Bretten lm Roßlauf“ eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Köhler und Leutwein GmbH 8. Co. KG mit Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung durchgeführt wurde. Nach Durchsicht des Bebauungsplanes fehlt nach Auffassung unseres Mandanten allerdings eine schalltechnische Untersuchung für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die im Plangebiet liegenden Bestandsbauten. Bislang waren zwischen der sich ebenfalls im Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten lm Roßlauf“ befindlichen Wohnbebauung und der an der Melanchthonstraße vorhandenen Bebauung mit Bäumen bewachsene Grünflächen vorhanden. Diese Bäume wurden zwischenzeitlich fast vollständig entfernt, was zu erhöhten Schallschutzemissionen für die die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Bertholdstraße führt. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich nicht, inwieweit diese erhöhten Lärmemissionen für vorhandene Bestandsbauten, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes der Aufstellung des Bebauungsplanes, berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung mehrerer Wohngebäude vor. Für diese sollen im Plangebiet Fahrradabstellflächen, mehrere Spielplätze und ein sogenannter Quartiersplatz errichtet werden. Auf das zeichnerisch auf dem Lageplan des städtebaulichen Konzeptes, Seite 11 des Bebauungsplanes, ist zu verweisen. Die	In der schalltechnischen Untersuchung sind durchaus Aussagen zu den Bestandsgebäuden enthalten. Auf den Anlagen sind an den maßgeblichen Gebäudefassaden von Bestandsgebäuden auch konkrete Fassadenpegeln dargestellt. Die Anlage 4.1.3 zeigt den Unterschied der Lärmbelastungen im derzeitigen Zustand und in dem geplanten Modell für das gesamte Umfeld. Es ergeben sich dabei im Umfeld nur sehr geringe, nicht wahrnehmbare Änderungen und teilweise auch deutliche Verringerungen der Lärmbelastung, welche sich durch die zukünftige Abschirmung der geplanten Bebauung ergibt. Durch Bäume ergibt sich nach den gesetzlichen Berechnungsvorschriften keine Verringerung von Lärmbelastungen sofern es sich dabei nicht um einen breiteren Waldstreifen handelt. Bäume sorgen eher für eine psychologisch gefühlte, jedoch aber subjektive Verringerung der Lärmbelastung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Anordnung der ausweislich dieses Konzeptes zu errichtenden Gebäude mit den vorhandenen Nebenflächen führt, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Entfernung des auf dem zur Bebauung vorgesehenen Areal vorhandenen Baumbestandes zu deutlich erhöhten Lärmemissionen für die Wohngebäude im nördlichen Plangebiet. Insoweit ist eine Berücksichtigung dieser Auswirkungen auf die vorhandenen Bestandsbauten bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach dessen Durchsicht offensichtlich unterblieben, so dass durch unseren Mandanten ebenfalls eine Überprüfung angeregt wird. Nach Auffassung des Mandanten ist des Weiteren die Berücksichtigung von Grundsätzen des Nachbarschutzes, insbesondere im Hinblick auf die im nördlichen Bereich des Plangebietes, der Bertholdstraße, vorhandenen Bestandsbauten, unterblieben. Die Gebäudehöhe der auf dem Planareal zu errichtenden Gebäude würde zu einer Verschattung des im Miteigentum unseres Mandanten stehenden Hausanwesens führen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen im Plangebiet gefördert werden soll. Den im Bebauungsplan angeführten Erwägungen bezüglich eines Sichtschutzes wird durch die dort ausdrücklich eingeräumte Möglichkeit, auf den Dachflächen Terrassen zu errichten, konterkariert. Auch insoweit kann dem Gedanken des Sichtschutzes nur dadurch Rechnung getragen werden, dass zumindest auf den Flachdächern keine	Maßgeblich für die rechtliche Zulässigkeit der Gebäudehöhe sind insbesondere die Einhaltung der Abstandsflächen gem. der Landesbauordnung. Die rechtliche Zulässigkeit der Bebauung, im Hinblick auf die Gebäudehöhe in Verbindung mit den Abstandsflächen wurde geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Abstandsflächen der geplanten Gebäude durchgängig auf den eigenen Grundstücken befinden. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind rechtlich zulässig. An der Bebauung wird festgehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Terrassenflächen zugelassen werden. Hinsichtlich der Beschattung wird für den Mandanten angeregt, die zulässige Gebäudehöhe nochmals zu prüfen.		
6	Stellungnahme vom 27.05.2019	Bezugnehmend auf den oben genannten Bebauungsplanentwurf und der Besprechung zwischen unserer Tochter [redacted] am 17.05.2019 möchten wir Folgendes anfragen. Wir sind die Eigentümer des Grundstückes mit der Flurstücknr. 2[redacted] und möchten gern unser Grundstück, wie im beigefügten Lageplan dargestellt teilen. Damit möchten wir es einer unseren zwei Töchtern ermöglichen, dort ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage errichten zu können. Momentan befindet sich im unteren Grundstückbereich eine sehr große Gartenfläche, die kaum genutzt, jedoch uns viel Arbeit abverlangt. Diesen Aufwand der Gartenpflege in unserem Alter zu betreiben ist zunehmend schwierig und problematisch. Vielmehr würden wir gern die Fläche als Baugrundstück zur Erschaffung neuen Wohnraumes nutzen wollen. Beide Grundstücke würden in unserer Familie bleiben und der Überweg bzw. die Erschließung gemeinschaftlich genutzt werden. In diesem Fall wäre der Nutzen sowohl für unsere Tochter und Ihre Familie zur Verbesserung deren Wohnsituation, als auch für uns hinsichtlich	Eine Bebauung mit Wohngebäuden in zweiter Reihe kann aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht zugelassen werden. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde darauf geachtet, dass entlang der Straßen eine homogene Form gewahrt bleibt und der Innenbereich durch Sonderbauten hervorgehoben wird. Die geplanten Gebäude im Zentrum des Plangebiets sind im städtebaulichen Konzept als Sonderbauten ausgeformt, um die Durchlässigkeit widerzuspiegeln und die besondere Bedeutung des Standorts herauszustellen. Die atypische Gebäudeform und die geplanten Flachdächer erzeugen einen fließenden Übergang zwischen den großflächigen Bauten im Süden und der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden des Gebietes. Dem entgegen stehen die geradlinigen Formen der sich zur Erschließung orientierenden Neubauten. Diese sind entsprechend des Bestandes entwickelt und schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Die seitens der Bürger vorgeschlagene Nachverdichtung ist nicht Teil des Bebauungszusammenhangs entlang der Bertholdstraße und kann zudem aufgrund der Grundstücksgröße nicht als Sonderbaustein realisiert werden. Aus diesen Gründen kann die Stellungnahme nicht berücksichtigt werden. Dies wurde den Bürgern am 11.07.2019 in einem Gespräch erläutert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden zurückgewiesen.

		bevorstehenden Altersbetreuung bzw. Alterspflege enorm. Einhergehend mit den geplanten Baumaßnahmen in den umliegenden Grundstücken unterhalb bietet sich uns diese Möglichkeit an dieser Stelle unser Vorhaben zur innerstädtischen Nachverdichtung anzufragen. Aus oben genannten Beweggründen bitten wir sie der Grundstückteilung zur Bebauung zuzustimmen und dies in weiteren Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplans „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ zu berücksichtigen. Über eine positive Rückmeldung würden wir uns freuen und stehen für weitere Fragen oder abweichende Vorschläge kompromissbereit zur Verfügung.   LAGEPLAN  SCHNITT 		