

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KLOSTERSTEIGE“

Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.

Planungsstand: Entwurf

Anhörung der Träger öffentlicher Belange: 16.11.2018 bis 27.12.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit: 23.11.2018 bis 27.12.2018

Die Anhörung und Offenlage erfolgte auf der Grundlage von folgenden Unterlagen:

- 1. Lageplan** (Stand: 25.10.2018)
- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen** (Stand: 25.10.2018)
- 3. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO BW** (Stand: 25.10.2018)
- 4. Begründung** (Stand: 25.10.2018)
- 5. Umweltbeitrag** (Stand: 25.10.2018)
- 6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** (Stand: 25.10.2018)

Stand: 21. Januar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

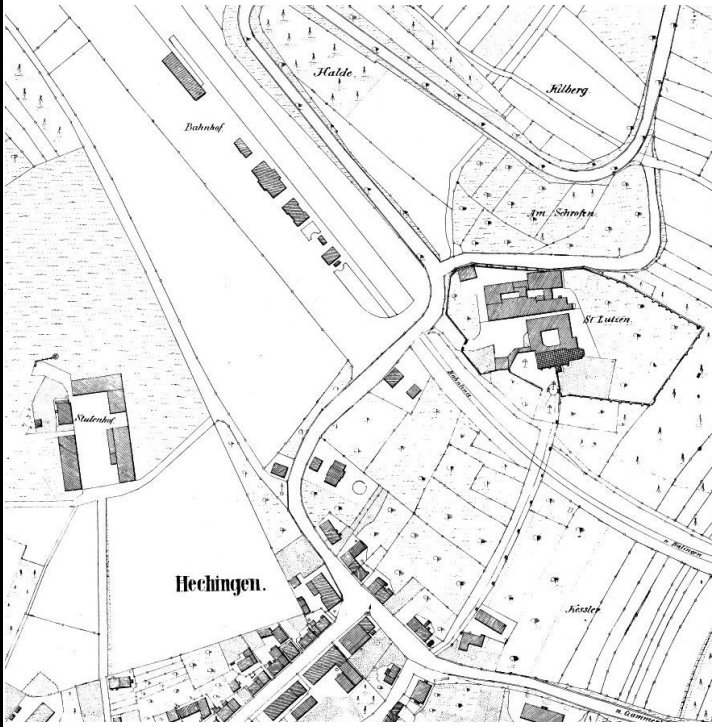
A	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Regierungspräsidium Freiburg	2
A.2	Landesamt für Denkmalpflege	4
A.3	Landratsamt Zollernalbkreis	5
A.4	Regionalverband Neckar - Alb	7
A.5	Naturschutzbüro Zollernalb e.V.	8
A.6	Eisenbahn - Bundesamt	10
A.7	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	11
A.8	Stromnetzgesellschaft Hechingen	12
A.9	Stadtwerke Hechingen	12
A.10	Städtische Werke Hechingen	13
A.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	14
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	16
B.1	Regierungspräsidium Tübingen	16
B.2	Ministerium für Verkehr - Landeseisenbahnaufsicht	16
B.3	Stadt Albstadt	16
B.4	Stadt Burladingen	16
B.5	Gemeinde Bisingen	16
B.6	Gemeinde Hirrlingen	16
B.7	Stadtverwaltung Hechingen, Koordination Breitbandausbau	16
C	STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT	17
C.1	Bürgeranregung Nr. 1	17
C.2	Bürgeranregung Nr. 2	17
C.3	Bürgeranregung Nr. 3	18

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

2

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Zur Kenntnisnahme
Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Zur Kenntnisnahme
Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme
Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme
Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Zur Kenntnisnahme
Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Zur Kenntnisnahme
Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Zur Kenntnisnahme
Anhang TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger  TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger Das Merkblatt ist in drei Teile gegliedert: Teil 1: Übersicht über die digitalen Planungsinformationen des LGRB; Teil 2: Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage; Teil 3: Information zur weiteren Einbindung des LGRB in die laufende Verfahren. 1. Übersicht über die digitalen Planungsinformationen des LGRB Alle zum Verfahren gebührende Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB zur digitalisierten Verfügung zu stellen. Überprüfen Sie vor digitaler und gedruckter Planung (Überprüfen), damit von Ihnen in einer digitalen oder gedruckten Form keine Daten fehlen, die für die Planung erforderlich sind. Gehen Sie bei der Digitalisierung der Unterlagen auf die folgenden Punkte ein: • Die Daten sind in der richtigen Form (z. B. als PDF-Datei) vorzulegen. • Die Daten sind in der richtigen Form (z. B. als PDF-Datei) vorzulegen. • Die Daten sind in der richtigen Form (z. B. als PDF-Datei) vorzulegen. 2. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsinformationen müssen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung eindeutig dokumentiert werden (z. B. als PDF-Datei). 3. Information zur weiteren Einbindung des LGRB in die laufende Verfahren Bei allen im Zusammenhang mit der Planung stehenden Angelegenheiten sind Sie verpflichtet, das LGRB über die Fortschritte der Planung zu informieren. Dies gilt insbesondere für die folgenden Punkte: • Die Fortschritte der Planung. • Die Ergebnisse der Planung. • Die Ergebnisse der Planung. 4. Einleitendes E-Mail-Brief Bitte senden Sie ein E-Mail-Brief an das LGRB, wenn Sie die Unterlagen des LGRB in der Planung einbringen wollen. 5. Hinweis zum Datenschutz Identische digitale Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.	TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger  6. Anzeigepflicht für Bohrungen Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz (LgrbG). Nachfolgend sind die Anzeigepflichten für Bohrungen im LGRB-Bereich dargestellt. 7. Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB Die Informationsgrundlagen des LGRB sind in der folgenden Tabelle dargestellt. 8. Bohrdatenbank Die Bohrdatenbank des LGRB ist im Internet unter folgender Adresse abgerufen: • http://www.lgrb-bw.de/bohrdatenbank • http://www.lgrb-bw.de/bohrdatenbank • http://www.lgrb-bw.de/bohrdatenbank 9. Geowissenschaftlicher Naturschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des Geotop-Katasters sind im Internet unter folgender Adresse abgerufen: • http://www.lgrb-bw.de/geotop • http://www.lgrb-bw.de/geotop • http://www.lgrb-bw.de/geotop 10. Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen Die Übersicht online verfügbare Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: • http://www.lgrb-bw.de/kartengrundlagen • http://www.lgrb-bw.de/kartengrundlagen • http://www.lgrb-bw.de/kartengrundlagen Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse info@lgrb-bw.de gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass das LGRB keine rechtliche oder fachliche Beratung anbietet. Wir danken uns für Ihre Unterstützung!

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
A.2 Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 19.12.2018)	
vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das o.g. Vorhaben befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten und unmittelbaren Umgebung des ehemaligen Kloster St. Luzen, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §12 DSchG, das auch von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal erkannt worden ist. Auch wenn das geplante Gebäude nur eine relative Höhe von maximal 4 Metern haben soll, wird es den Blick von der Tübinger Straße aus über die im Plangebiet stehenden Streuobstbäume und das ehemalige Kloster St. Luzen hinweg weiter zum Hohenzollern künftig verstellen. Somit stellt das geplante Haus eine Beeinträchtigung der geschützten Umgebung sowohl des Klosters als auch des Hohenzollern dar. Andererseits kann die Erheblichkeit dieser eher punktuellen Beeinträchtigung einer Blickbeziehung nicht festgestellt werden; die konkrete Blickbeziehung ist nicht hinreichend relevant. Das Plangebiet stellt als jetzt noch bestehende Freifläche an sich einen Wert dar, konkret als Relikt der ursprünglich solitären Lage des Klosters. Daher stuft die fachliche Denkmalpflege diese Planung als bedenklich ein und rät dringend an, auf das Baufenster an dieser Stelle zu verzichten. Andererseits ist auch diesbezüglich aufgrund der Vorbelastungen in Form der zahlreichen Neubauten im Umfeld des Areals die Erheblichkeit dieser Beeinträchtigung nicht eindeutig zu konstatieren.	Der Höhenunterschied zwischen Tübinger Straße und Baufeld des BP Klostersteige beträgt ca. 6 m. Eine Behinderung der Sichtachse von der Tübinger Straße zur Burg Hohenzollern ist demnach nicht gegeben. Aufgrund der bestehenden Baumbestände sind von der Ruhezone am Naturdenkmal sowie von der Tübinger Straße aus, weder die Burg Hohenzollern noch in maßgeblichem Umfang das Kloster St. Luzen erkennbar. Das Kloster St. Luzen ist voll umfänglich durch Straßen bzw. die Klostermauer abgegrenzt. Der Klosterkomplex bedarf zur eigenständigen Wahrnehmung keine weiteren Freiflächen in seinem Umfeld. Daher kann der nahegelegte Verzicht auf das Baufenster nicht nachvollzogen werden.
<u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hingewiesen: <i>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</i>	Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.
Zur Illustration der hist. Situation anbei noch ein Auszug des Urkatasterplanes von 1879 sowie ein aktuelles Foto mit Blick zum Hohenzollern.	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
 	Zur Kenntnisnahme Zur Kenntnisnahme
A.3 Landratsamt Zollernalbkreis (Schreiben vom 28.12.2018, Fristverlängerung bis 08.01.2019)	
Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben: Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht Keine Bedenken. Forstwesen Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden forstliche Belange nicht berührt. Das Forstamt hat deshalb keine Bedenken.	Zur Kenntnisnahme Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Brandschutz Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den bau-rechtlichen Bescheid aufgenommen werden.	Die Nebenbestimmungen werden in den bau-rechtlichen Bescheid aufgenommen.
Wasser- und Bodenschutz <u>Bodenschutz (vorsorgender)</u> (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbe-wertung) Im Hinblick auf die nachverdichtende Wirkung durch die Über-planung des Gebiets, wird dem Bebauungsplanentwurf aus Sicht des Bodenschutzes zugestimmt. Die Einhaltung folgen-der Gesetzeslage ist zu beachten: Bei der Planung und Aus-führung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundes-Bodenschutz-gesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bo-denmaterial“ und die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.	Dies wurde bei den Hinweisen unter Punkt 2. Bodenschutz ergänzt.
<u>Abwasserbeseitigung</u> Die unter 3.2 getroffene Örtliche Bauvorschrift zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen der Verkehrsflächen und Stellplätzen wird begrüßt. Aus ökologisch orientierten Gesichtspunkten sollte zusätzlich - sofern keine Regenwassersammlung in Zisternen erfolgt und genutzt wird - eine Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern vorgeschrieben werden.	Zur Kenntnisnahme Laut den Örtlichen Bauvorschriften sind die Dachflächen zu begrünen.
Natur- und Denkmalschutz Im überplanten Bereich liegen weder Schutzgebiete noch Bio-tope. Lediglich im nördlichen Bereich des Grundstücks liegt eine Baumgruppe, die als Naturdenkmal geschützt ist und er-halten bleiben soll. Der 0,35 ha große Bebauungsplanbereich „Klostersteige“ ist nach unserer Kenntnis nicht entsprechend des Flächennut-zungsplans als geplantes Wohngebiet sondern als Parkanlage ausgewiesen. Im überplanten Bereich liegen wertvolle Lebensraumtypen, in die durch die vorgelegte Planung erheblich eingegriffen wird, was auch die artenschutzfachliche Untersuchung zeigt: Fast die gesamte Fläche des überplanten Gebietes wird durch einen wertvollen Baum- und Strauchbestand und offene extensiv ge-nutzte Parkflächen geprägt. Die Inanspruchnahme dieser Flä-chen wird zu einem Verlust hochwertiger Lebensraumtypen führen und ist sehr bedauerlich.	Der denkmalgeschützte Bereich wird erhalten. Dies ist richtig. Der FNP wird im Wege der Be-richtung angepasst. Zur Kenntnisnahme
<u>Umweltbeitrag</u> Um die Umweltbelange abzuarbeiten, wurde ein Umweltbeitrag erstellt. Dem Ergebnis dieses Fachgutachtens kann gefolgt werden. Die Hinweise bzw. Festlegungen der grünordnerischen Rege-lungen müssen verbindlich beachtet werden.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Artenschutz Um die artenschutzfachliche Thematik abzuarbeiten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Das Ergebnis der saP ist nicht zu beanstanden. Die Hinweise bzw. Festlegungen der Rodungszeiträume aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung müssen verbindlich beachtet werden.	Zur Kenntnisnahme
Baurecht Der Bebauungsplan „Klostersteige“ in Hechingen ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.	Zur Kenntnisnahme
<u>Anlage:</u> Nebenbestimmungen Brandschutz ANLAGE Bauamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz <u>Einstufung des Bebauungsgebiets:</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) <u>Nebenbestimmungen</u> 1. Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen. 2. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen. 3. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde. 4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.	Die Nebenbestimmungen werden in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen.
A.4 Regionalverband Neckar - Alb (Schreiben vom 12.12.2018)	
Mit dem o. g. Bebauungsplan wird Planungsrecht für ein Einfamilienhaus auf einer bisherigen Grünfläche im Norden Hechingens geschaffen.	

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Regionalplanerische Festlegungen in der Raumnutzungskarte werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken vorgebracht. Das Gebiet liegt ca. 300 m entfernt vom Bahnhof. Im Einzugsbereich von Schienenhaltestellen soll auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden. Wir regen daher an zu prüfen, ob in dieser Lage auch ein Mehrfamilienhaus vorgesehen werden könnte. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Papierfertigung nach Inkrafttreten.	Aufgrund der stark variierenden topografischen Gegebenheiten und bestehenden Grünstrukturen, kann nur ein Teil der Gesamtfläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Gebiet soll sich darüber hinaus in die umgebende städtebauliche Struktur einordnen. Aus diesen Gründen wurde eine Einzelhausbebauung gewählt. Dies wird erfolgen.
A.5 Naturschutzbüro Zollernalb e.V. (Schreiben vom 24.12.2018)	
Wir danken für die Beteiligung im Verfahren und nehmen wie folgt Stellung: 1. Das das Bebauungsplangebiet bildende Grundstück 512/1 an der Klostersteige bildet mit dem Naturdenkmal, dem verwilderten Klingenbereich und den - allerdings ungepflegten – Obstbäumen ein größeres, ökologisch vielfältiges und damit wertvolles innerörtliches Biotop. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die oberhalb gelegenen Flächen zukünftig ein dicht bebautes Wohngebiet darstellen werden. Die flächenmäßig umfangreiche und nach Südwesten exponierte Bebauung selbst wird die prächtige Aussicht von der Ruhezone am Naturdenkmal erheblich stören und nach Südwesten landschaftlich massiv in Erscheinung treten. Der Lebensraum für die dort nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse würde deutlich beeinträchtigt werden. Die Platzierung eines Wohnbaugrundstücks inmitten dieses Grünbereichs kann daher aus ökologischer Sicht auch unter dem Aspekt der Nachverdichtung <u>nicht</u> gutgeheißen werden.	Bei der Überplanung des Wohnbaugrundstücks wird ein großer Wert daraufgelegt, die derzeit bestehende Blickbeziehung von dem Kreuzungsbereich Tübinger Straße – Klostersteige zu erhalten. Aufgrund der bestehenden Baumbestände sind von der Ruhezone am Naturdenkmal sowie von der Tübinger Straße aus, weder das Kloster St. Luzen noch die Burg Hohenzollern deutlich erkennbar. Nach den Ergebnissen der saP ist kein erhebliches artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen.
2. Was die Eingriffsintensität und die Kompensation betrifft können wir keine abschließende Stellungnahme abgeben, da die Planunterlagen u.E. teilweise unvollständig und unpräzise sind. Mangels Hinweisen gehen wir davon aus, dass das im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellte Bebauungsplangebiet - einschl. der kleingärtnerischen Nutzung - gegenwärtig noch im Eigentum der Stadt steht und das Wohnbaugrundstück (Baufenster samt privater Grünfläche, im Plan dunkelgrün) abgemessen und veräußert wird. Die Planangaben zur Flächenbilanz in m² sind unpräzise: Die Wohngebietsfläche beträgt nicht 834 qm, sondern über 1600 qm. Die inmitten der Fläche stehenden Obstbäume lassen vermuten, dass sie vor mehr als 10 Jahren als Kompensation für	In den Verfahren nach §13a BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich. Die Darstellung von Eigentumsverhältnissen sind für eine Beurteilung von Eingriffstatbeständen nicht erforderlich. Die Darstellung der Flächenbilanz ist ein Bestandteil der städtebaulichen Beschreibung und dient nicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist (s.o.)

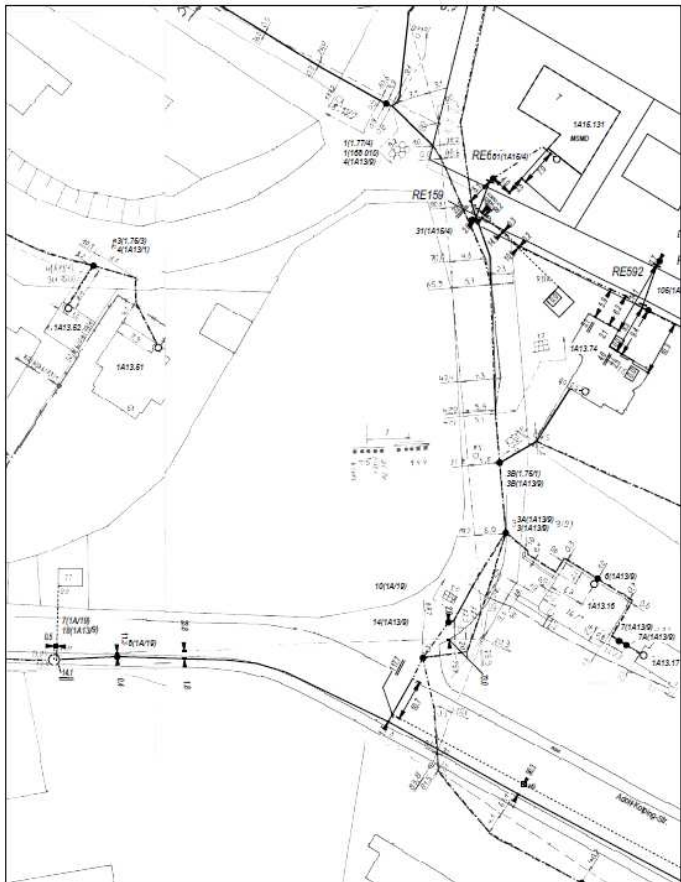
INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
anderweitige Eingriffe angepflanzt wurden und der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt wurde. Wir bitten um entsprechende Prüfung. Mangels Angaben gehen wir davon aus, dass hiervon eine größere Zahl ins Baugrundstück einbezogen wird und zum Wegfall kommt. Was den Walnussbaum und die beiden Zwetschgen betrifft, ist für uns nicht eindeutig, ob sie innerhalb des Baufensters zu stehen kommen und damit entfallen müssen.	Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche beträgt 834 m². Darüber hinaus befinden sich auf dem privaten Grundstück noch Flächen für Pflanzgebote sowie eine Grünfläche auf welcher maximal eine Nebenanlage zulässig ist. Die Größe des Privatgrundstücks wird somit maximal 1662 m² betragen. Sowohl Baumerhalt als auch Neupflanzung von Bäumen unterliegen der Entscheidung der Grundstücksbesitzer. Diese Fläche stellt keine Kompensation für anderweitige Eingriffe dar.
3. Hinsichtlich der Pflanzbindungen stellt sich die Frage, weshalb für die dicht an der Grenze zum Kleingartengebiet stehenden alten und hohen Bäume - Esche und Ahorn - sowie den größeren Haselnuss keine entsprechende Festsetzung getroffen wurden.. Zu PFG 2 ist unklar, ob angesichts der Farbgebung im Plan dieser „Kontaktstreifen“ entlang der Klostersteige öffentliche Grünfläche ist (im Plan olivgrün angelegt). Dieser Bereich ist bereits „begrünt“, so dass es sich auch um kein Gebot, sondern eine Bindung handelt. Eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen ist hier <u>nicht</u> zwingend festgelegt, wäre aber als Kompensation unbedingt notwendig. Unverständlich und ungenügend ist, dass dieser „grüne“ Zustand - genauso wie bei PFG 3 - nur für 50 % der Länge gelten soll. Es genügt als Ausnahme der Raum für eine Zufahrt, die offenbar beliebig platziert werden kann. Für PFG 1 besteht folgende Regelung: <i>....ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang, ...Sträucher der Pflanzliste 2 ... oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</i> Nach dieser auch bei PFG 3 verwendeten - vermutlich standardisierten - Formulierung sind alle 3 Festsetzungen alternativ, statt Bäumen können demnach auch (nur) Sträucher (wie viele?) gepflanzt werden. Dies wäre abzulehnen, eine Klarstellung ist erforderlich. Die als Vermeidungsmaßnahmen festgelegten Regelungen zur Rodung gelten - bis auf das im Rodungsverbot für den Monat Oktober zum Schutz der Fledermäuse - bereits <u>aufgrund Gesetzes</u> und sind daher nur deklaratorisch. Gleiches gilt für V 3 - Erhalt des Naturdenkmals.	Auf ein Erhaltungsgebot wurde zu Gunsten der Schaffung einer freien Aussicht verzichtet. Bei der Esche ist mit einem Abgang des Baumes aufgrund des Eschentriebsterbens mittelfristig zu rechnen. Es handelt sich um eine private Grünfläche. Ein Gebot ist korrekt, da im Bereich des Wohngebietes ansonsten vollumfänglich eingegriffen werden kann. Dem Grundstückseigentümer soll hinreichend die Möglichkeit zur Gestaltung des Einfahrtsbereichs gegeben werden. Dies ist richtig, eine entsprechende Konkretisierung wird in den Festsetzungen erfolgen. Eine Konkretisierung ist bereits erfolgt. Es sollte auch der Monat Oktober berücksichtigt werden.
4. Zu den textlichen Planungsfestsetzungen: Die Dachflächenbegrünung ist zu begrüßen.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
3.1 „Zäune und Mauern sind entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig“, andererseits ist für Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m vorgeschrieben. Damit sind dort nur pflanzliche Einfriedungen zulässig, was klargestellt werden sollte. Das Verbot von Mauern ist sehr zu begrüßen, wie sich am Beispiel des oberhalb gelegenen mauerumgebenen Grundstücks nachdrücklich zeigt. Dies sollte generell in Bebauungsplänen erfolgen. „Stützmauern sind ausschließlich zur Befestigung des oberhalb des Gebäudes befindlichen Hanges zulässig“. Nach der Ortsbesichtigung kann hierfür keine Erforderlichkeit gesehen werden, diese dürfte eher für den Bereich <u>unterhalb</u> des Gebäudes bestehen.	Die Festsetzungen sind hinreichen klar und entsprechen der gängigen bauleitplanerischen Praxis. Zur Kenntnisnahme Die Festsetzung ist korrekt, da bewirkt werden soll, dass das Gebäude in den Hang eingebunden wird und nicht auf den Hang aufgesetzt wird.
3.2 „Bei KFZ-Stellflächen und Zufahrten sind <u>wasserdurchlässige</u> Beläge oder <u>wasserrückhaltende</u> Materialien zu verwenden“. Dies erscheint widersprüchlich, eine „Wasserrückhaltung“ der Materialien unverständlich. Die alternativ zulässige Versiegelung dieser Flächen ist abzulehnen. Es ist zu fragen, weshalb die Zufahrten und die notwendigen 4 Stellplätze nicht – wie sonst regelmäßig – lagenplanmäßig festgelegt werden, sondern im Belieben des Bauherrn liegen. Die nach Ziff. 2.1 der Planbegründung mögliche Erschließung von der Tübinger Straße aus sollte ausgeschlossen werden, da sie den verbleibenden städtischen naturnahen Bereich massiv stören würde.	Ziel der Festsetzungen ist die Rückhaltung des Oberflächenwassers im natürlichen Wasserkreislauf bzw. dessen Nutzung. Es soll dem Bauwilligen freigestellt werden, wo auf dem Grundstück die Stellplätze errichtet werden sollen. Der Bedarf einer konkreten Festsetzung wird nicht gesehen. Eine Konkretisierung der Planbegründung ist bereits erfolgt.
5. <u>Kleingartengebiet</u> Die Einbeziehung der Kleingartenparzellen dient offenbar der Erhaltung des Grünbereichs und ist insoweit zu begrüßen. An Festsetzungen finden sich jedoch nur Angaben zur Größe von Gebäuden. Im Hinblick auf das gegenwärtige Erscheinungsbild wären weitere Festsetzungen, etwa die Zahl der Gebäude und eine Bepflanzung und Eingrünung mit heimischen Gehölzen sinnvoll. Diese würden dann für die Zukunft, etwa bei Pächter- oder Eigentümerwechsel, greifen.	Den Kleingartennutzern soll, wie bislang auch, die Möglichkeit einer weitgehenden Gestaltung der Flächen, eingeräumt werden.
6. Auf der Grundlage unserer Bewertungen müssen gegen die Wohnbebauung Bedenken erhoben werden. Eine Ausgleichung der mit der Wohnbebauung verbundenen Eingriffe ins Landschaftsbild und den Naturhaushalt ist nicht gegeben.	Ein Ausgleich ist nach den Regeln des § 13a BauGB nicht erforderlich.
A.6 Eisenbahn - Bundesamt (Schreiben vom 19.11.2018)	
Ihr Schreiben ist am 16.11.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die	Zur Kenntnisnahme

[illegible]

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies wird erfolgen.
A.8 Stromnetzgesellschaft Hechingen (Schreiben vom 23.11.2018)	
Für die Benachrichtigung über die Aufstellung des Bebauungsplanes bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Anlagen der Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG. Zur elektrischen Versorgung des neuen Wohngebäudes können in begrenztem Umfang unsere in der Klostersteige oder Tübinger Straße bereits bestehenden Anlagen genutzt werden. Der zukünftige Stromanschluss sollte frühzeitig mit allen erforderlichen Unterlagen bei uns angemeldet werden. Die genaue Ausführung wird dann zeitnah entsprechend der vom Anschlussnehmer benötigten gleichzeitigen elektrischen Leistung und in Absprache mit dem Bauherrn festgelegt. Er erfolgt über einen Erdkabelneuanschluss. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Hierzu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse <u>Netzplanung-Sued@netze-bw.de</u> genutzt werden.	Zur Kenntnisnahme Dies wird erfolgen.
A.9 Stadtwerke Hechingen (Schreiben vom 19.11.2018)	
Grundsätzlich bestehen seitens der Gas- und Wasserversorgung keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Bitte beachten Sie beim Verkauf von Teilflächen des Strassengrundstücks an Privatpersonen die dingliche Sicherung unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Im Anhang ein Planausschnitt.	Zur Kenntnisnahme

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
 Stadtwerke Hechingen Klostersteige Flst.: 512/3 Benutzername: Stefan Osswald Datum: 30.08.2018 M: 1:500	Zur Kenntnisnahme
A.10 Städtische Werke Hechingen (Schreiben vom 19.11.2018)	
Vielen Dank für die Unterlagen zum B-Plan Klostersteige. Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Entsorgungsbetriebes keine Einwände. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass entgegen der Beschreibung aktuell kein Trennsystem, sondern nur ein Mischwasserkanal vorhanden ist. Trotzdem soll die Entwässerung gemäß Punkt 5.5 des „Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Klostersteige““ bis zur Grundstücksgrenze getrennt ausgeführt werden. Der bestehende Mischwasserkanal verläuft teilweise innerhalb des Plangebietes. Dieser muss erhalten und gesichert werden.	Zur Kenntnisnahme Die getrennte Wasserableitung erfolgt über einen bestehenden Randgraben. Dies wird über die Darstellung eines Leitungsrechtes erfolgen.

INHALT DER STELLUNGNAHME		ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER																					
ANREGUNGEN UND BEDENKEN		VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE																					
A.11 Deutsche Telekom Technik GmbH																							
(Schreiben vom 16.01.2019, eingegangen nach der Anhörungsfrist)																							
Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Klostersteige in Hechingen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.		Zur Kenntnisnahme																					
Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich		Zur Kenntnisnahme																					
 <table><tr><td>ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td><td>ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td></tr><tr><td>Titel: Südwest</td><td></td></tr><tr><td>PTI: Donauwäldchen</td><td></td></tr><tr><td>ONB: Hechingen</td><td></td></tr><tr><td>Bemerkung:</td><td></td></tr><tr><td>Alt:</td><td>1</td></tr><tr><td>Voll:</td><td>7471A</td></tr><tr><td>Name:</td><td>PlanenPTI3205</td></tr><tr><td>Datum:</td><td>16.01.2019</td></tr><tr><td>Blatt:</td><td>1</td></tr></table>		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	Titel: Südwest		PTI: Donauwäldchen		ONB: Hechingen		Bemerkung:		Alt:	1	Voll:	7471A	Name:	PlanenPTI3205	Datum:	16.01.2019	Blatt:	1		
ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag																						
Titel: Südwest																							
PTI: Donauwäldchen																							
ONB: Hechingen																							
Bemerkung:																							
Alt:	1																						
Voll:	7471A																						
Name:	PlanenPTI3205																						
Datum:	16.01.2019																						
Blatt:	1																						
Die Telekom prüft zu gegebener Zeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt		Zur Kenntnisnahme																					

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich oder per Mail angezeigt werden. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.	Dies wird erfolgen.

B Keine Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange

B.1 Regierungspräsidium Tübingen (Schreiben vom 19.12.2018)	
B. Stellungnahme X Keine Bedenken oder Anregungen	Zur Kenntnisnahme
B.2 Ministerium für Verkehr - Landeseisenbahnaufsicht (Schreiben vom 19.11.2018)	
Die Planungen zu o.g. Bebauungsplan berührt nicht die Belange der Landeseisenbahnaufsicht. Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen.	Zur Kenntnisnahme Keine weitere Beteiligung.
B.3 Stadt Albstadt (Schreiben vom 04.12.2018)	
Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Bebauungsplanverfahren und können Ihnen mitteilen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Albstadt nicht berührt sind. Im Falle von wesentlichen Änderungen der Planung bitten wir um eine weitere Beteiligung am Verfahren.	Zur Kenntnisnahme Dies wird erfolgen.
B.4 Stadt Burladingen (Schreiben vom 22.11.2018)	
Die Stadt Burladingen bringt keine Einwendungen vor.	Zur Kenntnisnahme
B.5 Gemeinde Bisingen (Schreiben vom 19.11.2018)	
Seitens der Gemeinde Bisingen bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Verfahren. Für den weiteren Verlauf wünschen wir gutes Gelingen.	Zur Kenntnisnahme
B.6 Gemeinde Hirrlingen (Schreiben vom 19.11.2018)	
Die Gemeinde Hirrlingen erhebt gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwendungen.	Zur Kenntnisnahme
B.7 Stadtverwaltung Hechingen, Koordination Breitbandausbau (Schreiben vom 19.11.2018)	
Herzlichen Dank für die Zusendung der Unterlagen für den B-Plan „Klostersteige“. Aus Sicht der Breitbandkoordination bestehen keine Einwände hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans.	Zur Kenntnisnahme

C Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind untenstehend in ihrem vollständigen Wortlaut wiedergegeben.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
C.1 Bürgeranregung Nr. 1 (Schreiben vom 10.12.2018)	
Sehr geehrte Damen und Herren, nach Studium der Unterlagen zum Bebauungsplan Klostersteige, insbesondere zur geplanten Bebauung des Flurstücks 512/3, habe ich folgende Anmerkungen zu machen: 1. Das Bebauungsfenster, in der öffentlichen Bekanntmachung rot eingefärbt, ist im östlichen Teil zur oberen Klostersteige hin circa 3 m zu breit eingezeichnet. Begründung: Eine Verbreiterung der Klostersteige im oberen Bereich wird so von einem verkehrsplaner wegen fehlender Einsicht in den Kurvenbereich abgelehnt werden.	Die Klostersteige wurde verkehrsplanerisch in Vorbereitung zum Wohngebiet Killberg untersucht. Die bestehende Darstellung ist hinreichend.
2. In der Drucksache 122a / 2018 wird wörtlich aufgeführt: „Die Hinweise aus der Bevölkerung, dass auf dem Grundstück Altlasten in Form von Müllablagerungen vorhanden sind, konnten seitens der Verwaltung nicht bestätigt werden. Weder im Altlastenkataster noch beim LRA Zollernalbkreis sind Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klostersteige“ bekannt oder dokumentiert.“ Ich möchte mit Nachdruck darauf hinweisen, dass sich in diesem Bereich des Flurstücks 512/3 Altlasten aus einer Mülldeponie befinden. Einige Zeugen für diesen Umstand nenne ich gerne auf Nachfrage.	Sollten, entgegen der Kenntnis der Umweltbehörde, Altlasten in entsorgungswürdiger Form vorliegen, so ist im Rahmen der Bauausführung die Entsorgung durch den Bauherren ordnungsgerecht durchzuführen. Die Verpflichtung der sach- und fachgerechten Entsorgung von eventuell zutage tretenden Altlasten oder belastetem Aushubmaterial, ist zwischen der Stadt Hechingen und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt und gesichert.
3. In diesem Zusammenhang möchte ich betonen, dass eine Bebauung des Flurstücks 512/3, so wie jetzt geplant, meine volle Zustimmung findet. Eine Wahrnehmung irgendeines Interesses an einer Nichtbebauung liegt mir fern.	Zur Kenntnisnahme
C.2 Bürgeranregung Nr. 2 (Mündlich zur Niederschrift am 13.12.2018)	
Das zur Bebauung anstehende Grundstück wurde bis in die Nachkriegszeit als Deponie benutzt. Dies stützt sich auf Aussagen der Herren*. Diese Aussagen wurden ca. 1973/1974/1975 gegenüber Herrn** getätigt. Daher konnte Herr** damals nicht auf dieses Grundstück bauen. <i>*Anmerkung der Stadtverwaltung: Aus Datenschutzgründen werden die Namen der drei genannten Personen anonymisiert.</i>	Sollten, entgegen der Kenntnis der Umweltbehörde, Altlasten in entsorgungswürdiger Form vorliegen, so ist im Rahmen der Bauausführung die Entsorgung durch den Bauherren ordnungsgerecht durchzuführen. Die Verpflichtung der sach- und fachgerechten Entsorgung von eventuell zutage tretenden Altlasten oder belastetem

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
<i>**Anmerkung der Stadtverwaltung: Aus Datenschutzgründen wird der Name, der diese Stellungnahme mündlich zur Niederschrift vorgebrachten Person, nicht veröffentlicht.</i>	Aushubmaterial, ist zwischen der Stadt Hechingen und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt und gesichert.
C.3 Bürgeranregung Nr. 3 (Schreiben vom 26.12.2018)	
Sehr geehrte Damen und Herren, aus dem ausgelegten Lageplan zum BBP ist nicht ersichtlich, wie die zukünftigen Grundstückseigentumsverhältnisse im Bereich/Verlauf der Klostersteige sein werden. • Welche Fläche wird den Bauinteressenten verkauft? • Wird auch die mit dem Pflanzgebot 2 (PFG 2) bezeichnete Fläche verkauft? • Werden nur das rot gekennzeichnete Baufenster und die mit Pflanzgebot 1 (PFG 1) bezeichnete Fläche an den Bauinteressenten verkauft? Mit Blick auf das in Planung befindliche, großflächige Baugebiet „Killberg“ und dessen verkehrstechnische Anbindung an die Innenstadt, sowohl über die Tübinger Straße als auch über die Klostersteige, sind die vorstehenden Fragen von eminenter Bedeutung für die zukünftigen Ausbaumöglichkeiten der Klostersteige im oberen, nördlichen Verlauf. Des Weiteren ist von Bedeutung, dass die Zusage bezgl. der Offenhaltung einer Durchfahrt mit Begegnungsverkehr auch im oberen, nördlichen Bereich der Klosterstraße im Zuge der Realisierung des Baugebietes Killberg später umsetzbar bleibt und nicht an jetzt neu geschaffenen Eigentumsverhältnissen scheitert. Auf Grund der im BBP festgelegten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 ist bei einem geplanten Gebäudekörper von ca. 22x19 m = 420 m² Grundfläche davon auszugehen, dass der Bauinteressent eine Grundstücksfläche von ca. 1.400² vorweisen muss. Die im BBP ausgewiesene rote Baufläche mit eingezeichneter Baugrenze und die mit PFG 1 und PFG 3 gekennzeichnete Flächen reichen dafür vermutlich nicht aus.	Veräußert werden überwiegend die Flächen, die von den Pflanzgeboten PFG 2 und PFG 3 umfasst werden. Diese Pflanzgebotsflächen sind teilweise auch Teil der privaten Grundstücksfläche. Siehe oben Zur Kenntnisnahme Die Umsetzbarkeit einer Durchfahrt mit Begegnungsverkehr auf Klostersteige wurde verkehrsplanerisch geprüft und bei der Planung des Wohnbaugebiets berücksichtigt. Die bestehende Darstellung ist hinreichend. Zur Kenntnisnahme. Die GFZ darf gemäß § 19 Baunutzungsverordnung um bis zu 50% überschritten werden. Die in roter Farbe dargestellte Fläche stellt den Bereich dar, in dem eine Bebauung stattfinden kann. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich an der angegebenen Grundflächenzahl zu orientieren.
Nur wenn auch die mit PFG 2 gekennzeichnete, parallel zur Klostersteige verlaufende Fläche an den Bauinteressenten verkauft wird, ist eine GFZ von 0,3 realistisch. Ein Verkauf der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche an den Bauinteressenten hat aber zur Folge, dass der Ausbau der Klostersteige auf begegnungsverkehrsbreite mit erforderlichem Geh- und evtl. Radweg im Zuge der Realisierung des Baugebietes Killberg an den Eigentumsverhältnissen scheitern wird.	Siehe oben Die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Flächen sind in gelber Farbe dargestellt und werden im Eigentum der Stadt verbleiben. Ihr Umfang wurde im Rahmen einer verkehrsplanerischen Beurteilung festgelegt. Weiterhin werden Teile der PFG 2-Fläche für den Ausbau der Klostersteige genutzt, so dass ein späterer Ausbau der Klostersteige möglich sein wird.

INHALT DER STELLUNGNAHME ANREGUNGEN UND BEDENKEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG / BESCHLUSSVORLAGE
Ein späterer Ausbau der Klostersteige im oberen Bereich ist aufgrund der heute bereits gegebenen Grundstücksbesitzverhältnisse auf der östlichen Seite unbedingt auf eine entsprechende Fläche im westlichen Bereich angewiesen. Ein Verkauf der mit PFG 2 gegenzeichneten Fläche an den Bauinteressenten sowie das direkte Heranrücken des Baufundaments und der Baugrenze (blaue Linie) an die mit PFG 2 gekennzeichnete Fläche kann so nicht realisiert werden, wenn die Ausbaumöglichkeit der Klostersteige im oberen, nördlichen Bereich zukünftig möglich sein soll. Selbst wenn die mit PFG 2 bezeichnete Fläche nicht an den Bauinteressenten veräußert wird und die Klostersteige ausgebaut wird, liege die im BBL festgelegte östliche Baugrenze direkt an der Straße. Dies entspricht dann nicht, wie unter dem Abschnitt „Ziele und Zweck der Planung“ im Textteil des BBL ausgeführt, der Umgebungsbebauung. Kein Wohnhaus in der Umgebung grenzt direkt an den Straßenkörper an. Nur wenn die Klostersteige nicht ausgebaut wird, trifft die BBP-Festlegung zu. Die im BBP festgelegte Baugrenze ist, damit ein späterer Ausbau der Klostersteige realisierbar bleibt, um die Breite der „PFG 2 Fläche“ nach Westen zu verschieben und die „PFG 2“ Fläche darf nicht an den Bauinteressenten bzw. an Dritte verkauft werden. Der BBP Klostersteige ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Argumente zu überarbeiten.	Zur Kenntnisnahme Siehe oben Ein hinreichender Abstand zur Klostersteige liegt auch nach einem späteren Ausbau dieser vor. Eine entsprechende verkehrsplanerische Überprüfung hat stattgefunden. Eine Entsprechung liegt auch dann vor, wenn gleichartige Strukturen vorhanden sind. Dies wird über die Festsetzungen im BP angestrebt (PFG 2). Hinreichende Flächen sind für einen potentiellen Straßenausbau berücksichtigt worden. Eine Überarbeitung ist aufgrund der o.g. Sachverhalte nicht erforderlich.