

1. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger wurden beteiligt und haben sich zum Verfahren geäußert:

1. Landratsamt Zollernalbkreis, 72336 Balingen
2. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 72072 Tübingen
3. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, 72072 Tübingen
4. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, 79104 Freiburg i. Br.
5. Regionalverband Neckar-Alb, 72116 Mössingen
6. Städtische Werke Hechingen, 72379 Hechingen
7. Deutsche Telekom, 78166 Donaueschingen
8. Stromnetzgesellschaft Hechingen, 72379 Hechingen
9. Zentrale Versorgung Wasserwirtschaft, 72379 Hechingen
10. Industrie und Handelskammer Reutlingen, 72072 Tübingen
11. Gemeinde Mössingen, 72116 Mössingen
12. Gemeinde Bisingen, 72406 Bisingen
13. Polizeidirektion Tuttlingen, 78532 Tuttlingen
14. DFS Deutsche Flugsicherung, 6225 Langen
15. Landeseisenbahnaufsicht, 76133 Karlsruhe
16. Deutsche Bahn, 76137 Karlsruhe

2. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

1. Stellungnahme 1: [REDACTED]
2. Stellungnahme 2: [REDACTED] (Grundstückseigentümer)

<p><u>Straßenbaurecht (Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel.: 92-1751):</u> Keine Einwendungen. Die Bebauung erfolgt nicht an klassifizierten Straßen.</p> <p><u>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735):</u> Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:</p> <p>Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Bei Änderungen der in der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallschutz ISIS, Riedlingen, Bericht Nr.: A 1922 vom März 2019 angenommenen Verkehrsführung und / oder der angenommenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist eine neue Schalltechnische Untersuchung zu erstellen.</p> <p><u>Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772)</u></p> <p>Altlasten (nachsorgender Bodenschutz) Im Norden des Flurstücks 336/1 ist eine Teilfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster hinterlegt. Die laut der Datenbank vorliegende Altablagerung („AA Löschteich Obertorplatz“) umfasst einen gemauerten ehemaligen Löschteich, der nach dem 2. Weltkrieg mit Haus- und Sperrmüll sowie mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde.</p> <p>Die Altablagerung ist mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass bei Baumaßnahmen erhöhte Entsorgungskosten für das im Untergrund befindliche Material entstehen können. Zudem wird auf eine geringe baustatische Qualifikation des Untergrundes hingewiesen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Sollte die Verkehrsführung geändert werden, erfolgt ein neues schalltechnisches Gutachten. Dies ist zum vorliegenden Zeitpunkt jedoch nicht der Fall.</p> <p>Die Fläche ist im Bebauungsplan bereits nachrichtlich gekennzeichnet. Die Hinweise werden redaktionell ergänzt.</p>	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Keine Planänderung. Redaktionelle Ergänzung.</p>
---	--	---

<p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen noch keine konkreten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser vor.</p> <p>Die untere Wasserbehörde legt nahe, im weiteren Planungsverlauf die Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen, auch wenn es sich überwiegend um ein Bestandsgebiet handelt. Gemäß den Vorgaben nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen noch keine konkreten Umsetzungen einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung vor.</p> <p><u>Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Werden für die Beseitigung Mulden angelegt, so muss der Oberboden mind. 30 cm Mächtigkeit aufweisen und dauerhaft begrünt (maximal Hochstauden) sein. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 3 m³ / 100 m² versiegelte Fläche anzusetzen. Aufgrund der dichten Bebauung ist ein Notüberlauf in die Kanalisation zu empfehlen. - Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Merkblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen. - Der Anschluss an den Regenwasserkanal sollte nur umgesetzt werden falls eine Versickerung nicht möglich ist (kf-Wert > 1*10⁻⁹). Es ist ebenfalls zu empfehlen, Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisterne) im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung vor Kanalanschluss bzw. Versickerung zu verwenden. - Die Herstellung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und das extensive Begrünen der Dachflächen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. 	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	--	----------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen. <p><u>Hinweise Starkregen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Auftreten von Starkregenereignissen Überflutungsgefahren auch fernab von Gewässern auftreten können. Im Rahmen der Neugestaltung des Obertorplatzes sollte dies berücksichtigt werden und diesem stadtplanerisch durch z.B. Retentionsflächen entgegengewirkt werden. - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. <p><u>Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342)</u></p> <p>Zu der vorgelegten Bebauungsplanänderung werden aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht folgende Anregungen und Bedenken geäußert:</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans war 2015 bemerkt worden, dass das vorgelegte artenschutzfachliche Gutachten die üblichen Ansprüche an eine artenschutzrechtliche Prüfung erfüllt und nachvollziehbar dargestellt ist. Dieses Gutachten wird nicht kritisiert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht.</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Bedenken.</p>
--	---	---	---

<p>Der Umweltbericht wurde 2015 formal ebenfalls nicht kritisiert, ist aber aufgrund der durch Bauarbeiten in diesem Bereich inzwischen eingetretenen enormen Baumfällungen der großen Blutbuchen und aufgrund von Baumschädigungen, die im südlichen Bereich des Obertorplatzes zur Fällung eines großen Ahornbaumes und zur massiven Schädigung eines weiteren Baumes geführt hat, nicht mehr aktuell.</p> <p>Hinsichtlich dieser neuen Situation muss der Umweltbericht zur jetzt vorgelegten Änderungsplanung aktualisiert werden.</p> <p>Die festgelegten Kompensationsmaßnahmen müssen rasch umgesetzt werden.</p> <p><u>Baurecht</u></p>	<p>Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Die Umweltbelange werden innerhalb der Begründung ermittelt und behandelt. Eine Neufassung des ausführlichen Umweltberichts aus 2015 ist aufgrund der Verfahrenswahl nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
<p>Der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung in Hechingen ist nicht vollständig 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.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des FNP-Fortschreibungsverfahrens 2035 angepasst.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>

<p>2.</p>	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Grundsätzlich bestehen gegen die Planänderungen keine Bedenken, lediglich zum Thema Brunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Punkt 2 Planungskonzept wird auf Seite 9 der Begründung der denkmalgeschützte Brunnen erwähnt, der dankenswerterweise auch im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt ist. <u>Nicht richtig ist</u>, dass der Brunnen abhängig von der Plankonzeption eventuell versetzt werden könnte. Denn gerade Kleindenkmale und auch Brunnen entstanden ja nicht aus Zufall an einem bestimmten Ort, sondern wurden vielmehr bewusst an bestimmten Plätzen errichtet. Der Brunnen ist demnach an Ort an Stelle zu erhalten. • Um die räumliche Wirkung des Brunnens nicht zu gefährden, sollte der in der Nähe geplante Neubau einen ausreichenden „Respektsabstand“ einnehmen bzw. konzeptionell und standortbezogen mit dem Brunnen abgestimmt sein bzw. korrespondieren. <p>Anmerkung: Die geplante Verlegung der über den Platz verlaufenden Straße von der Ost- auf die Westseite des Platzes wird künftig nicht mehr dem historischen Verlauf entsprechen, wie er schon auf der Urkarte von 1861 erkennbar war. Andererseits gibt es ja auch den „Weiher“ längst nicht mehr, der dem Flurnamen nach offenbar anstelle einer alten Lehmgrube entstanden war.</p>	<p>Die etwaige Versetzung des Brunnens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der konkreten Objektplanung. Im Rahmen der Objektplanung muss eine etwaige Versetzung denkmalrechtlich abgestimmt werden (ein Gespräch mit dem Landesdenkmalamt fand am 27.06.2019 bereits statt, nach der der Brunnen am ungefähren Ursprungsort bleiben soll und der genaue Standort noch abgestimmt wird). Für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Folgen. (Im Baubeschluss des Gemeinderats vom 23.05.2019 wurde die Lage des Brunnens ausdrücklich ausgenommen.)</p> <p>Auch das ist Sache der Objektplanung. Für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ergeben sich daraus jedoch keine negativen Folgen.</p> <p>Da die Führung der Straße denkmalrechtlich offenbar ohne Belang ist, ergeben sich für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes aus der Anmerkung keine negativen Folgen.</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
-----------	---	--	--

<p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Der südliche Hechinger Vorstadtbereich ist nach dem Merianstich in der Topographia Suevia von 1643 durch einen Weiher am heutigen Obertorplatz , einzelne Hauszeilen entlang der Straße Richtung Johanneskirche, an der heutigen Frauengartenstraße und einem kleinen Quartier im Bereich um die Jakobsgasse und Stiftsgasse gekennzeichnet. Spätestens seit dem 17. Jh. entstand hier eine dem heute abgebrochenem Obertor (KD nach §2 DschG) vorgelagerte Ansiedlung. Noch in der Urkarte SW 17/06 von 1861 ist die offene Wasserfläche des Weihers (KD nach §2 DschG) eingetragen. Mit der Anlage des Obertorplatzes wurde er verfüllt. Im Erdreich können sich Einträge aus mehr als zwei Jahrhunderten, in denen die Wasserfläche offen lag, abgelagert haben. Im kartierten Areal der Prüffallfläche Südliche Hechinger Vorstadt ist mit baulichen Überresten und Funden der neuzeitlichen und möglicherweise älteren Siedlung zu rechnen. Im nördlichen Straßenbereich der überplanten Fläche können sich, mit den Fundamenten des abgegangenen Obertors, Reste der Stadtbefestigung erhalten haben.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Für alle Maßnahme, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in der Objektplanung bzw. der Bauablaufplanung entsprechend berücksichtigt. Im Vergleich zur bisherigen Planung, die den Bau einer Tiefgarage vorsah, ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung jedoch Vorteile, da nun auch wieder das Belassen des archäologischen Denkmals im Boden zumindest grundsätzlich in Frage kommt. Insofern ergeben sich für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes aus der Stellungnahme keine negativen Folgen.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	---	----------------------------

	<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Ansprechpartnerin ist: Dr. Beate Schmid: beate.schmid@rps.bwl.de , Tel. 07071/ 757-2449.</p>		
<p>3.</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>Stadt Hechingen</p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplanänderung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan 1. Änderung „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“</p> <p><input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken oder Anregungen aus der Sicht der Raumordnung.</p> <p><input type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>

<p>4.</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine LGRB Az. 2511 // 19-03770 vom 10.05.19</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Dem rechtskräftigen, zu ändernden Bebauungsplan ist bereits ein ausführliches geotechnisches Gutachten beigefügt. Daher erübrigt sich im vorliegenden Änderungsbebauungsplan ein allgemein gehaltener Hinweis.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
------------------	---	---	----------------------------

	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p> <p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p> <p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>
--	---	--	--

<p>7.</p>	<p>Deutsche Telekom</p> <p>Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>
<p>8.</p>	<p>Stromnetzgesellschaft Hechingen</p> <p>Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich derzeit verschiedene 0,4- und 20-kV-Kabel der Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG, die der Versorgung vorhandener Abnehmer dienen.</p> <p>Diese 0,4-kV-Kabel können in begrenztem Umfang zur Versorgung weiterer Anschlüsse und Gebäude erweitert werden.</p> <p>Abhängig vom tatsächlichen Leistungsbedarf in den bestehenden und ggf. neuen Gebäuden könnte auch der Neubau weiterer Trafostationen notwendig werden, deren Standort jedoch heute noch nicht festgelegt werden kann.</p> <p>Die zukünftigen Neuanschlüsse im Plangebiet werden als Erdkabelanschlüsse realisiert. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>

	<p>In den Textteil des Bebauungsplans bitten wir weiterhin noch aufzunehmen, dass erforderliche Kabelverteilerschränke der Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden sind.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen der Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG nicht behindert wird.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Dazu sollte unsere für diese Fälle eingerichtete E-Mail-Adresse Netzplanung-Sued@netze-bw.de genutzt werden.</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Das Baugesetzbuch bietet an keiner Stelle, auch nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer Duldungspflicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht.</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
<p>9.</p>	<p>Zentrale Versorgung Wasserwirtschaft</p> <p>der ZV hat in diesem Bereich keinerlei Leitungen oder Gebäude.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>
<p>10.</p>	<p>Industrie und Handelskammer Reutlingen</p> <p>Für das weitere Planungsverfahren dürfen wir Ihnen jedoch folgende Anmerkungen übermitteln – verbunden mit konkreten Handlungsempfehlungen.</p>		

<p>Parkflächenangebot Der Anlass der Planung wird u.a. damit begründet, dass die städtebauliche Situation auf dem Obertorplatz den aktuellen Erfordernissen angepasst werden soll. Der Obertorplatz war und ist ein bedeutender Versorgungsbereich sowie ein zentraler Handels- und Gewerbestandort für das Mittelzentrum Hechingen. Um die funktionale Ausrichtung des Standorts zu sichern und auszubauen, ist die verkehrliche Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung zwingend zu erhalten. Dies umfasst ausdrücklich ein angemessenes öffentliches Parkflächenangebot. Sowohl am Obertorplatz als auch in den angrenzenden Gebieten. Ein ausreichendes Parkflächenangebot wird nach wie vor von Anwohnern und Kunden nachgefragt. Durch den Wegfall geplanter Parkflächen in einer Tiefgarage und den umfassenden Wegfall der Parkflächen in der vorliegenden Planungsunterlage ist davon auszugehen, dass die Parkflächennachfrage und die Bedarfe der Gewerbetreibenden am Standort nicht gedeckt werden können.</p> <p>Die im Begründungstext formulierten städtebaulichen Ziele, die Stärkung der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung sowie der allgemein gewünschte Erhalt der funktionierenden Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten, sind durch eine Unterversorgung mit öffentlichen Parkflächen gefährdet. Laut Änderungsentwurf soll im Planungsgebiet – neben Mischgebieten, Kerngebieten und einem denkmalgeschützten Brunnen – eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht weiter definiert und soll zu einem späteren Zeitpunkt Gegenstand der Planungen sein.</p> <p>Um die Planungsziele zu erreichen, wird daher empfohlen eine öffentliche Parkfläche durch die planungsrechtliche Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) 11 BauGB zu sichern.</p>	<p>Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist es nicht erforderlich, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszuweisen. So kann flexibler auf sich möglicherweise ändernde Erfordernisse reagiert werden. Grundsätzlich ist der Begründung jedoch zu entnehmen, dass noch Parkplatzreserven in der Oberstadt bestehen. Die Anregung, Ersatzparkplätze zu schaffen, wird in der städtebaulichen Entwicklung östlich des Obertorplatzes bearbeitet. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich somit nicht.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	---	----------------------------

	<p>Mögliche Standorte befinden sich aus städtebaulicher Sicht im nördlichen und südlichen Teil des Bereichs und stehen einer überwiegend öffentlichen Freizeit- und Erholungsnutzung nicht im Wege und leisten zudem einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft.</p> <p>Für den Fall, dass sämtliche Parkflächen im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wegfallen (Tiefgarage und Obertorplatz), ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen zu gewährleisten, dass ausreichend Ersatzparkflächen in den angrenzenden Gebieten geschaffen wurden.</p> <p>Planungsvarianten Für die Gestaltung des Platzes werden aktuell zwei Planungsvarianten diskutiert. Die Variante D6 verfügt sowohl über eine klare städtebauliche Struktur als auch über ausreichend Flächen für temporäre kulturelle Nutzungen. Des Weiteren bieten sich in der Variante vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für die Außengastronomie. Für das weitere Planungsverfahren wird daher die Planungsvariante D6 empfohlen.</p> <p>Einbindung der Akteure In der Begründung des Änderungsentwurfs wird aufgrund der besonderen Vorgeschichte des Projekts beschrieben, dass die Gestaltung des Platzes in enger Verzahnung zwischen Rat, Verwaltung, Bürgerschaft und Planungsbüros erfolgen soll. Da der Obertorplatz – wie bereits oben erläutert – ein bedeutender Versorgungsbereich und zentraler Handels- und Gewerbestandort ist, regen wir an, die ansässigen Gewerbetreibenden stärker in den Planungsprozess einzubinden. Dies kann beispielsweise in Form eines Runden Tisches umgesetzt werden.</p>	<p>Die aktuelle Planungsvariante ist aus der Variante D6 entwickelt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.</p> <p>Die konkrete Objektplanung sowie die Abstimmungen hierzu sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme daher nicht. (Die Objektplanung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits intensiv mit der Bürgerschaft diskutiert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.3.2019 in der Stadthalle Museum stand dabei auch den ansässigen Gewerbetreibenden offen.)</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	--	---

<p>12.</p>	<p>Gemeinde Mössingen</p> <p>Die Stadt Mössingen ist von der Planung nicht betroffen und hat keine Bedenken. Weitere Informationen, die für die Planung zweckdienlich sein könnten, liegen nicht vor.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>
<p>13.</p>	<p>Gemeinde Bisingen</p> <p>Seitens der Gemeinde Bisingen bestehen keine Bedenken oder Einwendungen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>
<p>14.</p>	<p>Polizeidirektion Tuttlingen</p> <p>gegen den Beschluss des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht <u>grundsätzlich</u> keine Bedenken.</p> <p>Wie in Ziffer A.8 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt, [ist] „die Einteilung der Straßenverkehrsfläche [] nicht Gegenstand der Festsetzung.“ Dementsprechend fehlen für eine umfassende verkehrliche Beurteilung die maßgeblichen Details, die in der geänderten Begründung (Seiten 11 – 13) auch nur ansatzweise dargestellt/beschrieben sind.</p> <p>So bleiben derzeit wichtige Aspekte (Stichworte: barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen, Gestaltung der Einmündungsbereiche Kirchplatz bzw. Zoller-/Heiligkreuzstraße, Abgrenzung Fußgängerbereiche/Fahrbahn usw.) noch offen, die es im Rahmen der späteren Planung zu beurteilen gilt. Diesbezüglich möchten wir Sie schon heute um frühzeitige Anhörung bitten.</p> <p>Schon jetzt möchten wir jedoch auf einige uns aufgefallene Punkte aufmerksam machen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Die in der Variante D6 eingezeichneten „Zebrastreifen“ können allenfalls als gedachte Fußgängerquerungsstellen angesehen werden. Über die Einrichtung eines Fußgängerüberwegs (Zeichen 293/350 StVO) entscheidet alleine die Verkehrsbehörde nach den einschlägigen Bestimmungen. - Bei der beschriebenen Verkehrsfrequenz werden Bushaltestellen heutzutage grundsätzlich auf der Fahrbahn angelegt. Dies trägt auch zu einer Geschwindigkeitsreduzierung bei. Die weiteren Vorteile dieser Lösung bzw. die Nachteile von Busbuchten können der Ziffer 6.1.10.8 der RAS 06 entnommen werden. - Auch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h unterliegt rechtlichen Voraussetzungen, deren Erfüllung wir derzeit nicht erkennen können. Aus Lärmschutzgründen ist dies nur bei Vorliegen eines entsprechenden Gutachtens möglich. Evtl. möglich und in die Betrachtung mit einzubeziehen wäre die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs. 	<p>Kenntnisnahme: Die in der Begründung dargestellte Planungsabsicht stellt weder eine planungsrechtliche Festsetzung noch eine verkehrsrechtliche Anordnung dar.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan, wird in der konkreten Ingenieurplanung jedoch aufgenommen.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die Festsetzung des Bebauungsplans direkt. Der Bebauungsplan als solcher ist umsetzbar. Die Stellungnahme ist in der verkehrsrechtlichen Ausgestaltung der Planung jedoch zu berücksichtigen. Hierbei verdeutlicht das Lärmgutachten zum Bebauungsplan bereits, dass durch die Geschwindigkeitsreduzierung der Lärmschutz zum Teil deutlich verbessert wird.</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	--	--

<p>15.</p>	<p>DFS Deutsche Flugsicherung</p> <p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>
<p>16.</p>	<p>Landeseisenbahnaufsicht</p> <p>Die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) sieht nicht das Erfordernis in diesem Planungsstadium eine Stellungnahme in eisenbahntechnischer Hinsicht abgeben zu müssen, denn wir gehen davon aus, dass Sie evtl. betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen ebenfalls beteiligen, die aufgefordert sind die Interessen ihrer Eisenbahn wahrzunehmen.</p> <p>Es ist deshalb auch nicht notwendig, dass sie uns innerhalb dieses Verfahrens weiter beteiligen.</p> <p>Erst in einem konkreten eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren (i.a. Planfeststellung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) ist eine Verfahrensbeteiligung der LEA als Träger öffentlicher Belange zwingend.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken. Keine Planänderung.</p>

17.	<p>Deutsche Bahn</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p>	Keine Bedenken.	Keine Bedenken. Keine Planänderung.
------------	--	-----------------	---

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme durch die Gemeinde	Beschluss
1.	<p>Stellungnahme 1: [REDACTED]</p> <p>Schreiben vom 16.05.2019:</p> <p>It. Drucksache Nr. 31/2019 ist Anlass der Bebauungsplanänderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - das entfallen der Tiefgarage, - der Verzicht auf das Cityhaus - das Verlegen der Verkehrsachse von der Ostseite des Platzes zur Westseite <p>Im Sinne einer hohen Gestaltungsfreiheit auf dem Platz soll auf eine dezidierte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden. Dies soll die Möglichkeit eröffnen mit Rat und Bürgerschaft die Planung zu verfeinern. Im Lageplan zur Bebauungsplanänderung wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen unverbindlich sind. Das BauGB lässt keine unverbindlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan vor.</p> <p>Bei dieser geplanten Vorgehensweise wird verkannt, dass es sich bei einem Bebauungsplan um ein Ortsgesetz handelt. Die Aufstellung, Fortschreibung bzw., Änderung muss daher innerhalb eines Verfahrens nach den Vorschriften des BauGB erfolgen. Sie kann nicht Gegenstand von Workshops etc. sein.</p> <p>Darüber hinaus muss der Bebauungsplan inhaltlich so bestimmt sein, dass die Betroffenen wissen, welchen Beschränkungen Ihr Grundstück unterworfen bzw. welche Belastungen es ausgesetzt wird. Gegen dieses, bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans stets zu beachtende Bestimmtheitsgebot wird hier eindeutig verstoßen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Neben dem Bestimmtheitsgebot unterliegt die Bauleitplanung unter anderem auch dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Sie darf nur Dinge regeln, die städtebaulich erforderlich sind. Erforderlich ist zunächst nur die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an sich. Die Festsetzung ist zunächst bodenrechtlicher Natur (Brügelmann et al., BauGB, § 9, Rn. 206). Deren Ausgestaltung hingegen ist verkehrsrechtlich geregelt. Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur aus besonderen städtebaulichen Gründen erlaubt und in aller Regel nicht erforderlich (Brügelmann et al., BauGB, § 9, Rn. 214, 224). Dem Bestimmtheitsgebot ist somit ausreichend entsprochen. Im Übrigen war die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer</p>	<p>Keine Planänderung.</p>

<p>Neben einer Funktion als öffentlicher Platz mit Verweilqualität soll die Verkehrsfläche auf dem Obertorplatz auch die zentrale Erschließungsfunktion von rd. 20 Wohn — und Geschäftshäusern haben.</p> <p>In die bisherige, seit Jahrzehnten, historisch gewachsene Verkehrsführung und damit in die bestehende Erschließungsfunktion der einzelnen Gebäude soll durch eine geänderte Straßenführung, sowie die Verlegung der zentralen Bushaltestelle z. Teil erheblich eingegriffen werden. Wie die geänderte, künftige Erschließung der Gebäude an der Ostseite des Platzes (Hotel Klaiber bis Gebäude Hohenzollerische Zeitung) aussehen soll, ist aus den Planunterlagen nicht erkennbar.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass der Gemeinderat, als Träger der Planungshoheit, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durchaus die Erschließungsfunktion von öffentlichen Verkehrseinrichtungen ändern kann. Dies hat aber auf der Grundlage klarer Festsetzungen im Rahmen eines Abwägungsverfahrens zwischen den öffentlichen Belangen einerseits und den privaten Interessen andererseits durch den Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan zu erfolgen.</p> <p>Dabei hat dezidiert eine Untersuchung und Abwägung der Folgen einer Änderung der Straßenführung für jedes betroffene Grundstück zu erfolgen. Dass eine, solche zwingend erforderliche Abwägung, stattgefunden hat, ist weder aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, noch ist erkennbar, dass eine solche Abwägung zukünftig vorgenommen werden soll.</p> <p>Neben einem Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot von Bebauungsplänen liegt hier auch ein Verstoß gegen das zwingend erforderliche Abwägungsgebot im Rahmen der engen formalen Bestimmungen bei der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes vor.</p>	<p>Zweckbestimmung auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits von der Verbindlichkeit ausgenommen.</p> <p>Das Abwägungsgebot im Rahmen der Bebauungsplanung ist eingehalten. Im Bebauungsplan steht die bodenrechtliche Natur einer öffentlichen Verkehrsfläche im Vordergrund, nicht deren verkehrsrechtliche Ausgestaltung. Dies ist Sache nachfolgender Rechtsverfahren auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	---	----------------------------

	<p>Wir wollten noch als Ergänzung zum Schreiben vom 16.05.2019 darlegen, welche Punkte zu wenig berücksichtigt wurden.</p> <ol style="list-style-type: none"> Wir bitten die Möglichkeiten der Zufahrt speziell zum Grundstück des Gebäudes Obertorplatz 17 („Buri-Haus“) abzuwägen. Sobald die Änderungen der Mehrfachbeauftragung „Obere / östliche Vorstadt“ und die geplante Verlegung der Straße im o. g. Bebauungsplan umgesetzt werden, ist eine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße nicht mehr gegeben. Der bisher geplante Kreisverkehr lt. aktuellem Bebauungsplan ist sehr wichtig. Dieser war und ist von Anfang an Bestand unserer Planungsgrundlagen gewesen (bspw. zuletzt Präsentation im VA im Dezember 2019) und damit ein elementarer Bestandteil unseres Angebotes für zusätzliche öffentliche Stellplätze. Unserer Meinung nach ist die Zufahrt über die Zollernstraße bzw. Ausfahrt Richtung Fürstin-Eugenie-Straße sehr ungünstig, denn dann ist man jeweils Linksabbieger. Der Kreisverkehr ist im bisherigen Bebauungsplan enthalten und wäre selbst mit einer geänderten Verkehrsführung realisierbar. 	<p>Die Stellungnahme wird an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht, da die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ein Erfordernis zur Aufnahme weiterer Regelungen in den Bebauungsplan besteht nicht, da die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt ist.</p> <p>Jenseits des Bebauungsplanverfahrens wird darauf hingewiesen, dass die Planvarianten unter mitwirkender Beratung eines Verkehrsplanungsbüros erarbeitet wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Tiefgaragenzufahrt zum geplanten Gebäude Obertorplatz 19 verkehrlich ausreichend gut funktionieren wird.</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	---	--

<p>2.</p>	<p>Stellungnahme 2: [REDACTED] (Grundstückseigentümer)</p> <p>I.</p> <p>1.</p> <p>Entgegen der Annahmen in der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich bei dem beabsichtigten Bebauungsplan nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist also nicht eröffnet. Beim Anwendungsbereich des § 13a I 1 BauGB zielt das Gesetz auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 BauGB darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachliegende Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (Stüer, Der Bebauungsplan, 5. Aufl. 2015, Rn. 239). Vorliegend soll ein im nicht beschleunigten, nämlich im normalen Aufstellungsverfahren mit anschließendem Satzungsbeschluss entstandener rechtswirksamer Bebauungsplan, nämlich der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, welcher am 13.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden ist, geändert werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nicht nach § 34 BauGB, sondern, da vom Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans ausgegangen wird, nach § 30 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Zudem muss bzw. sollte eine Änderung, Ergänzung und (teilweise) Aufhebung auch in der gleichen Form wie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Andernfalls, und diese Vermutung drängt sich auf, soll hier durch eine schlanke Öffentlichkeitsbeteiligung und befreit von den Fesseln einer langwierigen Umweltprüfung und frei von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 1a Abs. 3</p>	<p>Zu I.1. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Erstens verfolgt er als eines der Planungsziele die Möglichkeit einer Neuordnung von Hochbauten im Platzbereich. Hierbei ist nicht relevant, ob die zulässige Baumasse im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht wird oder nicht. Wenn der rechtskräftige Bebauungsplan ein Vollzugsdefizit aufweist, da seine Planung politisch und finanziell nicht umsetzbar war, dann stellt die Neuordnung der Hochbauten und die damit verbundene mögliche Nachverdichtung im Vergleich zum tatsächlichen Status-Quo eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.</p> <p>Zweitens stellt auch die allgemeine Stärkung der Innenstadtstrukturen durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität etc. eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die dadurch erreichbare Sicherung zentraler Versorgungsbereiche fördert direkt innenstadtnahes Wohnen und somit die Innenentwicklung im Bestand. Auf die in dieser Hinsicht zustimmende Stellungnahme des</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
-----------	--	--	---

<p>BauGB der beabsichtigte Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt und zumindest faktisch aufgehoben werden. Das Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes wird somit umgangen und konterkariert. Weiterhin liegen vorliegend keine Wiedernutzbarmachungen von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Im Gegensatz zu dem bestehenden Bebauungsplan geht es um keine Wiedernutzbarmachung von Flächen. In dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist bereits eine Wiedernutzbarmachung von Flächen durch den Entfall der oberirdischen Stellplätze, für die eine Tiefgarage vorgesehen bzw. festgesetzt war, erfolgt. Dort sind in der Mitte des Obertorplatzes auch „Verkehrsrgrün“ und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.</p> <p>Vorliegend erfolgt auch keine Nachverdichtung. Eine Nachverdichtung betrifft das Maß der baulichen Nutzung und die Grundfläche, die überbaut werden soll (Kröniger in: HK-BauGB, § 13a, Rn. 9). Das jetzige und einzig in der Planänderung vorgesehene Baufenster für das „City-Café“ ändert das bislang im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Baufenster, welches westlich des geänderten Baufensters liegt. Im Gegensatz zu früher, wo eine 3-geschossige Bauweise mit Mansardendach bzw. Satteldach vorgesehen war, ist jetzt eine nur 1-geschossige Bauweise mit Flachdach vorgesehen. Von einer Nachverdichtung kann keine Rede sein. Aus der „Begründung der Planänderungen ENTWURF“ unter 4.4. wird ersichtlich, dass die Problematik offensichtlich auch gesehen wurde, jedoch wird versucht, die tatsächlich nicht gegebene Nachverdichtung mit einem sprachlichen Allgemeinplatz, nämlich „die qualifizierte Neuordnung zur Stärkung der Innenbereiche im Allgemeinen“ sei gemeint, zu begründen Auch liegen keine anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Solche setzen nämlich voraus, dass</p>	<p>Regionalverbandes, die dieses Planungsziel ausdrücklich begrüßt, sei hingewiesen. Die Steigerung der Attraktivität des Obertorplatzes und die Möglichkeiten zur Verbesserung der verkehrlichen Situation dieses Platzes dienen dazu, die Siedlungsentwicklung an diesem Innenbereichsstandort zu stärken. Der Bebauungsplan wirkt deshalb auch der Ausweitung der Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegen und entspricht somit auch den Anforderungen der neueren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg.</p>	
--	--	--

	<p>Planungsziele unterschiedlicher Art zur Überplanung baulich oder gewerblich genutzter Bereiche verfolgt werden. Dies ist hier nicht der Fall. Es werden weder baulich noch gewerblich genutzte Bereiche überplant.</p> <p>Die Platzierung des vorgenannten rechteckigen Baufensters für das „City-Café“, verfolgt andere als die angegebenen planerischen Ziele, nämlich verdeckte Ziele. Obwohl in der „Begründung der Planänderungen ENTWURF“ in IV.8. darauf hingewiesen wird, dass „die Einteilung der Verkehrsflächen Gegenstand der späteren Planung“ bleibt und im Bebauungsplanverfahren nicht näher definiert werde, wird dadurch tatsächlich jedoch die vorgesehene „Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes“ schon jetzt vorgegeben und es erfolgt eine Vor-Festlegung, die ausweislich der Begründung ja gerade noch nicht erfolgen soll.</p> <p>Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans nicht ausführlich genug dargestellt ist, warum der Bebauungsplan die Merkmale der Innenentwicklung erfüllen soll.</p> <p>2. Nachdem die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben sind, weil kein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt und unter anderem der Begriff der Nachverdichtung fehlerhaft interpretiert worden ist, darf auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden.</p> <p>Dem Artenschutz, welcher grundsätzlich bei der Bauleitplanung einen bedeutsamen Belang darstellt, wurde nur unzureichend Rechnung getragen. Es wird auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung vom</p>	<p>Die neue Platzierung des Baufensters, welches ehemals für ein City-Haus gedacht war, verfolgt keine verdeckten Ziele. Es sind mit diesem Baufenster beide Möglichkeiten der Straßenführung noch möglich.</p> <p>Zu I.2. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zurecht gewählt wurde, kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.</p> <p>Das Artenschutzgutachten genügt den rechtlichen Anforderungen. Es wird von der Fachbehörde nicht beanstandet. Der</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	--

<p>01.07.2015 abgestellt, welche nunmehr annähernd 4 Jahre alt ist. Dieser in Anlage 2 des Entwurfs der Planbegründung beigefügten „spezielle(n) artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) " wird eine lapidare Anlage 1 vorangestellt, mit der neben einigen Fotos unter „2. Ergebnisse" festgestellt wird, dass sich außer der Fällung der zwei Rotbuchen weitere Veränderungen hinsichtlich der Bestandssituation „von 2014“ nicht ergeben hätten. Weitere Ausführungen erfolgen nicht. Dies genügt selbstverständlich nicht den Anforderungen an eine diesbezügliche ordnungsgemäße Untersuchung und folgende darauf basierende Abwägung.</p> <p>Unabhängig davon, welche Bedeutung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei der Aufstellung eines Bebauungsplans besitzen und ob gegebenenfalls eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung für die Verwirklichung des Bebauungsplans möglich ist, lässt die Planung erhebliche Umweltauswirkungen erwarten, die im Rahmen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Auch hier wird in der Begründung der Planänderung im Entwurf unter IV. 10.2 ohne nähere Begründung festgestellt, Natur und Landschaft seien aufgrund der innerörtlichen Lage nicht oder nur gering betroffen, ohne hier die Belange und die Auswirkungen darzustellen. Auch der Hinweis „Luft und Klima" erführen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „keine Verschlechterung“, ohne hier näher darauf einzugehen und eventuelle Unterschiede herauszuarbeiten, genügt den Anforderungen an eine diesbezügliche ordnungsgemäße Abwägung nicht.</p> <p>Auch der Verweis auf den „Ist-Zustand“ wird außer mit dem Hinweis auf eine angeblich verbesserte Bodenversiegelung nicht unter den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und</p>	<p>Fachgutachter hat eindeutig dargestellt, dass die gutachterlichen Darstellungen von 2015 noch zutreffen. Der Bebauungsplan ist somit umsetzbar.</p> <p>Die Umweltbelange sind in der Begründung zutreffend ermittelt. Die Bearbeitungstiefe bemisst sich an der Intensität der Planungsänderungen. Die planungsrechtlichen Änderungen sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen unwesentlich, so dass die Betrachtungstiefe ausreicht.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
--	--	----------------------------

<p>der Landschaftspflege abgearbeitet.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass, unterstellt, es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - tatsächlich jedoch nicht -, die Stadt auch, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist, die Verpflichtung hat, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne (gleiches gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung) die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Je nach der konkreten Situation in dem von dem Bauleitplan betroffenen Bereich sind die Folgen der Planung auf Tiere und Pflanzen im Rahmen der Umweltprüfung - nicht zu verwechseln mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - zutreffend zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist vorliegend nicht geschehen. Eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als Teil des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft hat nicht stattgefunden. Es ist von einem totalen Abwägungsausfall, mindestens jedoch von einem diesbezüglichen Abwägungsdefizit, auszugehen.</p> <p>Da der Verzicht auf die Umweltprüfung aufgrund der strengen Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichts zu diesem Kriterium weitreichende Folgen hat, sodass in der Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB ausdrücklich darauf hinzuweisen ist - was allerdings ohne Begründung in der öffentlichen Bekanntmachung geschehen ist -, bedeutet dies, wenn geschehen, jedoch nicht, dass ein Dispens von der Prüfung abwägungserheblicher Belange, die sich aus umweltrelevanten Themen ergeben, damit verbunden wäre (Jäde/Dirnberger, BauGB, 8. Aufl. 2017, § 13, Rn. 23). Auch die städtebaulichen Eingriffsregelungen des § 1a Abs. 3 BauGB bleiben</p>	<p>Auch bezüglich § 1a Abs. 3 BauGB liegt kein angeblicher „Abwägungsausfall“ vor, da ohne Weiteres zu erkennen ist, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein weitergehender Eingriff entsteht. Dies ist in der Begründung knapp, aber zutreffend dargestellt. Es liegt auch kein Abwägungsdefizit vor, weil die Umweltauswirkungen in der gebotenen Tiefe ermittelt und bewertet wurden.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	--	----------------------------

<p>grundsätzlich anwendbar (Jäde/Dirnberger, BauGB, 8. Aufl. 2017, § 13, Rn. 23). Auch diesbezüglich liegt ein Abwägungsausfall, mindestens jedoch ein diesbezügliches Abwägungsdefizit, vor. Diese Verletzung stellt bereits einen beachtlichen Fehler gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB dar.</p> <p>II. Der ausliegende Bebauungsplanentwurf wird von meinem Mandanten auch aus folgenden Gründen beanstandet:</p> <p>1. Zwar wird in der „Begründung der Planänderungen, ENTWURF“ in IV.8. darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Verkehrsflächen „Gegenstand der späteren Planung“ bleiben soll, und dies nicht „genauer definiert“ wird. Gleichwohl wird danach in IV.8. unter „Immissionsschutz“ angeführt, dass das in Anlage Nr. 4 vorgelegte Gutachten „lediglich als Entscheidungshilfe für die spätere Umsetzung des Bebauungsplans“ dienen soll. In der folgenden Ziffer IV.11. unter „Durchführung der Planung“ wird darauf hingewiesen: „Es ist vorgesehen, unter Einbeziehung der Bürgerschaft die konkrete Planung weiterzuentwickeln und den Bebauungsplan zügig umzusetzen“. Zumindest ersteres ist nicht nachvollziehbar, wenn man sich vor Augen führt, dass ausweislich der Tagesordnung für die Sitzung am 23.05.2019 - also dem Tag, an dem die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB endet - diese die „Platzgestaltung Obertorplatz“ zum Gegenstand hat und hier die „Vorstellung Ausführungsvariante Baubeschluss, Freigabe“ erfolgen soll und auch die „Ausführungsplanung und Vorbereitung Ausschreibung“ auf der Tagesordnung steht. Wie dies mit der angeblichen Einbeziehung der Bürgerschaft in Einklang zu bringen ist, bleibt offen. Diese wird offensichtlich nur vorgeschoben.</p>	<p>Zu II. 1. Die Aussagen in der Planbegründung beziehen sich auf den Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses vom 04.04.2019. Inzwischen hat die kommunale Meinungsbildung stattgefunden mittels mehrerer Veranstaltungen. Am 25.3.2019 fand in der Stadthalle Museum eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Dabei wurden zwei Planungsalternativen D4 und D6 für die „Platzgestaltung Obertorplatz“ zur Diskussion gestellt. Die Bürgerschaft hat als Grundlage für die Ausführung der „Platzgestaltung Obertorplatz“ die Variante D 6 favorisiert und mehrere Änderungen vorgeschlagen. Zwischen 14. und 20.03.2019 fanden zudem verschiedene Veranstaltungen an den Hechinger Schulen zur Planausgestaltung statt. Parallel zur Auslegung des Bebauungsplanes fanden weitere Abstimmungsrunden mit dem Planungsbüro,</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	---	----------------------------

	<p>Offensichtlich soll hier ein Prestige-Objekt noch vor der Kommunalwahl durchgedrückt werden. Diesen Rückschluss erlaubt sich mein Mandant zu ziehen, nachdem in der Außendarstellung der Verwaltung bzw. des Bürgermeisters die unverzügliche Durchführung des Projekts noch im Sommer angekündigt bzw. verlautbart wurde.</p>	<p>aber auch mit weiteren Beteiligten wie etwa den örtlichen Verkehrsbetrieben (Termin 10.05.2019) statt, um die von den Bürgern gewünschten Änderungen zu prüfen und ggf. einzuarbeiten. Zunächst war die Stadt davon ausgegangen, dass dieser Prozess über den Satzungsbeschluss hinaus andauern würde – was für die konkrete Ausführung ja auch der Fall ist. Dennoch konnten die grundsätzlichen Planungsabsichten soweit konkretisiert werden, dass am 23.05.2019 bereits der Entwurf in seinen Grundzügen beschlossen werden konnte. Änderungen im Detail werden sich aber auch weiterhin noch ergeben, so dass die planerische Zurückhaltung im Rechtsplan nach wie vor richtig ist. Trotz der nunmehr konkretisiert vorliegenden Planungsabsichten sieht die Stadt Hechingen keinen Anlass für ein Einfügen weiterer Planelemente innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan bereitet das Vorhaben in ausreichendem Maße vor. Es ist üblich und legitim, die konkrete Objektplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Keine der diskutierten Varianten widersprach dabei den Regelungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird nun im Rahmen des üblichen Verfahrens auf die Planungsabsichten zum Stand des Satzungsbeschlusses angepasst.</p>	
--	---	--	--

	<p>In Bezug auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wird festgestellt, dass sich die Gemeinde hier zu viel Freiraum gelassen hat, um zu einer wirksamen diesbezüglichen Festsetzung zu kommen. Unter anderem wird der Bebauungsplan auch daran leiden, dass eine Mindestfestsetzung, die ihn zu einem qualifizierten Bebauungsplan machen könnte, nämlich eine hinreichende Festsetzung bezüglich der örtlichen Verkehrsflächen, nicht erfolgt ist.</p>	<p>Die Stadt hat sich bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zu viel Spielraum gelassen. Es werden lediglich Restriktionen aus dem bestehenden Bebauungsplan beseitigt, die nicht mehr dem heutigen Planungsstand unter Berücksichtigung eines Verzichts auf den Bau einer Tiefgarage unter dem Platz entsprechen. Restriktionen waren im Wesentlichen die Ausweisung eines Baufensters für ein City-Haus, die konkrete Festlegung von Baumstandorten sowie eine Unterscheidung der Verkehrsfläche in eine allgemeine Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Bauleitplanung unterliegt dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Sie soll nur Dinge regeln, die städtebaulich erforderlich sind. Erforderlich ist im vorliegenden Fall zunächst nur die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an sich. Die Festsetzung ist dabei bodenrechtlicher Natur (Brügelmann et al., BauGB, § 9, Rn. 206). Deren Ausgestaltung hingegen ist verkehrsrechtlich geregelt. Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur aus besonderen städtebaulichen Gründen erlaubt und in aller Regel nicht erforderlich (Brügelmann et al., BauGB, § 9, Rn. 214, 224). Dem Bestimmtheitsgebot ist somit ausreichend entsprochen. Im Übrigen war die genaue</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
--	---	--	----------------------------

	<p>Im Hinblick auf den am 23.05.2019 geplanten Beschluss wird darauf hingewiesen, dass es als äußerst bedenklich angesehen wird, wenn vollendete Tatsachen geschaffen werden sollen, bevor überhaupt ein Aufstellungsbeschluss gefasst ist und mithin die Möglichkeit besteht, dass ein rechtswirksamer Bebauungsplan zustande kommen könnte.</p> <p>2. Es bestehen grundsätzlich Bedenken und Einwendungen gegen die „Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes“, zumal diese einseitig zu Lasten des Grundstücks Frauengartenstraße 6 meines Mandanten gehen würde. Diese angebliche Erschließungsstraße, bei der es sich tatsächlich um eine Hauptverkehrsstraße handelt wird, soll ausweislich der Planbegründung „noch nicht rechtsverbindlich“ festgesetzt werden. Der in diesem Zusammenhang angeführten nachgeschaltete „Entscheidungsprozess mit Bürgerbeteiligung“ bleiben im Dunkeln und letztere wird, wie bereits vorstehende Ausführungen im Hinblick auf die Gemeinderatssitzung am 23.09.2019 zeigen, lediglich vorgeschoben und aufgrund der Vorfestlegung, die offensichtlich schon erfolgt ist, bleibt die angebliche Bürgerbeteiligung Makulatur.</p>	<p>Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits von der Verbindlichkeit ausgenommen.</p> <p>Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 04.04.2019. Die öffentliche Auslegung endete am 23.05.2019, wobei sämtliche behördliche Stellungnahme zu diesem Zeitpunkt bereits vorlagen. Der Baubeschluss ist so formuliert, dass er die Verwaltung lediglich ermächtigt, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die nötigen weiteren Schritte einzuleiten. Daher steht der Baubeschluss nicht im Konflikt zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zu II.2. Eine Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes ist unter Einhaltung der sonstigen rechtlichen Vorschriften grundsätzlich möglich und zulässig. Der Bebauungsplan ist daher umsetzbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht, ob die Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren wäre. Obwohl die Lage der Straße nicht festgesetzt wird, wurden die mit der eventuellen Verlegung verbundenen Auswirkungen und die davon betroffenen</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	---	---

		<p>Belange ermittelt und bewertet und in die Abwägung eingestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die mit der Straße verbundenen Auswirkungen den Anliegern zumutbar sind – egal ob die Straße an der Westseite oder an der Ostseite des Platzes verläuft. Der Entscheidungsprozess zur konkretisierenden Planung mit Bürgerbeteiligung hat parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans stattgefunden mittels mehrerer Veranstaltungen. Am 25.3.2019 fand in der Stadthalle Museum eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Dabei wurden zwei Planungsalternativen D4 und D6 für die „Platzgestaltung Obertorplatz“ zur Diskussion gestellt. Die Bürgerschaft hat als Grundlage für die Ausführung der „Platzgestaltung Obertorplatz“ die Variante D 6 favorisiert und mehrere Änderungen vorgeschlagen. Zwischen 14. und 20.03.2019 fanden zudem verschiedene Veranstaltungen an den Hechinger Schulen zur Planausgestaltung statt. Parallel zur Auslegung des Bebauungsplanes fanden weitere Abstimmungsrunden mit dem Planungsbüro, aber auch mit weiteren Beteiligten wie etwa den örtlichen Verkehrsbetrieben (Termin 10.05.2019) statt, um die von den Bürgern gewünschten Änderungen zu prüfen und ggf. einzuarbeiten.</p>	
--	--	--	--

	<p>Bezüglich des in der „Begründung der Planänderungen, ENTWURF“ in Anlage 4 vorgelegten Gutachtens des „Büro ISIS“ des Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner werden grundlegende Einwendungen vorgebracht, da hier der durch die vorgesehene Verlegung der Straße entstehende Straßenlärm am Wohn- und Geschäftsgebäude, Frauengartenstraße 6, meines Mandanten nebst sämtlichen Auswirkungen teilweise unzutreffend dargestellt wird.</p> <p>Zudem ergibt sich hier zu Begründung des Bebauungsplanes und Gutachten des „Büro ISIS“ eine Reihe von Fragestellungen. Um die Aussagen in dem Gutachten des „Büro ISIS“ richtig einschätzen und erfassen sowie bewerten zu können, hat mein Mandant die Verkehrsplanerin Frau Dipl.-Ing. Gabriele Schulze um eine Stellungnahme zu dem „Gutachten ISIS“ gebeten. Diese „Schalltechnische Stellungnahme zum Straßenlärm am Wohn-Geschäftsgebäude Frauengartenstraße 6 in Hechingen“ vom 22.05.2019 wird dieser Stellungnahme beigelegt und mit seinem gesamten Inhalt ausdrücklich zum Gegenstand dieser Stellungnahme</p>	<p>In der aus dem Entscheidungsprozess hervorgegangene aktuelle Planungsvariante ist die Straße von den Gebäuden an der Westseite um weitere ca. 2 m abgerückt. Zudem sind in diesem Bereich weitere öffentliche Stellplätze vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Variante könnte somit ein teilweiser Interessenausgleich mit den privaten Interessen der Anlieger gefunden werden.</p> <p>Die Lärmsituation im Bereich des Gebäudes Frauengartenstraße 6 wurde zutreffend dargestellt. Hierzu wurden vom Gutachter zwei ergänzende Stellungnahmen eingeholt (02.05.2019/31.05.2019). Demnach basiert das Gutachten auf zutreffenden Annahmen. Dass das Gebäude Frauengartenstraße 6 heute geringfügig andere Außenmaße hat, hat demnach keine Auswirkungen auf die durchgeführten Lärmberechnungen.</p> <p>Das Büro Schulze hat im Auftrag des Einwenders eigene Lärmberechnungen durchgeführt. Die Berechnungen sind als Anlage dieser Abwägungsübersicht beigelegt. In gewissen Maßen abweichende Berechnungsergebnisse können dabei durchaus vorkommen. Sie können laut Gutachter durch unterschiedliche Berechnungsverfahren und Differenzen bei der manuellen Dateneingabe begründet sein. Die</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	---

<p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemacht. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten ISIS, welches anhand der Variante D4 untersucht hat und auf der letzten Seite auch den „Bestand“ und „Variante D4“ (Zeichnungen) in Bezug genommen hat, einen nicht mehr existenten Stand auf dem Grundstück Frauengartenstraße 6 zeigt und diesen offensichtlich zur Grundlage seiner Untersuchungen genommen hat. An den genannten Zeichnungen ist noch das alte vormalige vor dem Abriss bestehende Wohngebäude in der Frauengartenstraße 6 nebst den dazugehörigen Garagen eingezeichnet. Das alte Wohngebäude ist auch als mit rotem Stern gekennzeichneten „Bezugspunkt“ dargestellt. Im Weiteren wirft das Gutachten ISIS eine Menge von Fragestellungen auf, die in der „Schalltechnische(n) Stellungnahme zum Straßenlärm am Wohn-Geschäftsgebäude Frauengartenstraße 6 in Hechingen“ (im Folgenden „Stellungnahme Schulze“ genannt) abgehandelt werden. Nachdem in der Stellungnahme Schulze zunächst die Ausgangssituation und Fragestellung dargestellt wird, werden die rechtlichen Beurteilungsgrundlagen zur Gesundheitsgefährdung, Lärmsanierung und dem gesundheitskritischen Bereich dargestellt. Sodann werden unter 3. der Stellungnahme Schulze mit der Fragestellung, ob es sich tatsächlich nur um die „Verlegung einer Erschließungsstraße“ handelt, Argumente aufgezeigt, warum hier möglicherweise nicht nur die Funktion einer Erschließungsstraße, sondern die einer Hauptverkehrsstraße vorliegt.</p> <p>Tatsächlich handelt es sich um die zentrale Hauptverkehrsstraße in Hechingen, alle anderen Straßen sind dieser nahezu bis zum Ortsrand untergeordnet. Weitere Hinweise, warum es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt, finden sich in der Stellungnahme Schulze, wo ausdrücklich auf die entsprechenden Begriffe, die selbst in der „Begründung der Planänderungen, ENTWURF“</p>	<p>Unterschiede zeigen daher auf, dass stets zusätzlich eine Abwägung der Gesamtsituation im Einzelfall vorzunehmen ist.</p> <p>Ob die Straßen als Erschließungsstraßen oder Hauptverkehrsstraßen bezeichnet werden, ist für die Beurteilung nach der 16.BImSchV nicht relevant. Die Verlegung der Straße erfolgt unstrittig auf einer vorhandenen Verkehrsfläche. Die Verkehrsuntersuchung der</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	---	----------------------------

<p>verwendet werden, hingewiesen wird. Mit ihrer weiteren Fragestellung, warum es sich entgegen der Annahme im Gutachten ISIS, das „nicht von einem erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV“ ausgeht, tatsächlich ein erheblicher baulicher Eingriff vorliegt, zeigt die Verkehrsplanerin Frau Dipl.-Ing. Gabriele Schulze auf. Entgegen der Annahme im Gutachten ISIS dürfte nach ihrer Stellungnahme ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der VLärmSchV 97 mit einer Steigerung der Leistungsfähigkeit vorliegen, der zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der Vorschriften führt. Im Einzelnen wird zu den vorstehend angeführten Fragestellungen auf die Ziffer 3., Seite 4 und 5 der Stellungnahme Schulze verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Änderung der Beurteilungspegel, die in der „Begründung der Planänderungen, ENTWURF“ unter IV.9. für das Gebäude Frauengartenstraße 6 - die Berechnungen wurden fälschlicherweise nicht im Hinblick auf das tatsächlich bestehende Gebäude angestellt - gelten sollen, wird dort angeführt, dass der genannte „Pegel tags“, nur um bis zu 2,8 dB(A) überschritten sein soll. Tatsächlich ergeben sich nach der Berechnung von Frau Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, für das Erdgeschoss, wo der lauteste Pegel von 64,4 dB(A) am Tag entstehen wird, eine Verschlechterung von 5,1 dB(A). Diese Differenz errechnet sich aus dem Vergleich, der im Gutachten ISIS für das Erdgeschoss Frauengartenstraße 6 ausgewiesenen „LrT“ von 59,3 dB(A) im Vergleich zu dem in der Stellungnahme Schulze errechneten lautesten Pegel von 64,4 dB(A) am Tag für den östlichsten Berechnungspunkt am EG des Gebäudes Frauengartenstraße 6. Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme Schulze unter „4. Abschätzung Beurteilungspegel Frauengartenstraße 6“ auf den Seiten 5-8 verwiesen. Der vorgenannte lauteste Pegel von 64,4 dB(A) ist in der Abbildung 1 und der Anlage zur Stellungnahme Schulze bildlich dargestellt. In der</p>	<p>Planungsgruppe Kölz liefert für den Planfall geringere Verkehrsbelastungswerte als im Bestandsfall. Somit handelt es sich nicht um den Ausbau einer Straße zur Steigerung der Leistungsfähigkeit. Die Voraussetzung zur Anwendung der 16. BImSchV sind somit nicht gegeben.</p> <p>In gewissen Maßen abweichende Berechnungsergebnisse können bei unterschiedlichen Berechnungen durchaus vorkommen. Sie können laut Gutachter durch unterschiedliche Berechnungsverfahren und Differenzen bei der manuellen Dateneingabe begründet sein. Die Unterschiede zeigen daher auf, dass stets zusätzlich eine Abwägung der Gesamtsituation im Einzelfall vorzunehmen ist. In den Berechnungen des Büros Schulze läge anders als im Gutachten des Büros ISIS eine Grenzwertüberschreitung von 0,3 dB(A) (nach 16. BImSchV) auf einem auf rund 2 m Länge begrenzten Fassadenabschnitt vor – wobei ausgeführt wird, dass im EG nur eine geringe Schutzbedürftigkeit der Räume gegeben ist und die eingebauten Fenster im Neubau möglicherweise den Anforderungen bereits entsprechen.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	---	----------------------------

	<p>Abbildung ist auch darauf verwiesen, dass sich durch das „Café-Gebäude“ dieser Pegel durch Reflexion auch noch, erhöhen wird.</p> <p>In der Stellungnahme Schulze wird unter „5. Empfehlung lärmindernde Maßnahmen“ auch aufgezeigt, dass die Annahme in der „Begründung der Planänderungen, ENTWURF“ unter IV.9. - in der Stellungnahme Schulze „Abwägung“ genannt - unvollständig sind, nämlich auch dahingehend, dass der Neubau Frauengartenstraße 6 im Planfall D4 und D6 durch die Trassenverschiebung erstmals auf der Nordwestfassade und der Südostfassade von hohen Lärmpegeln mit deutlicher Überschreitung der Orientierungswerte betroffen ist. Im Weiteren und wegen der Einzelheiten wird auch hier nochmals ausdrücklich auf die Ausführungen und Feststellungen in Ziffer 5, Seite 9-11 der Stellungnahme Schulze verwiesen, an deren Ende auch weiterführende Maßnahmen empfohlen werden.</p>	<p>Da die 16. BlmschV nicht anzuwenden ist (siehe oben), sind die Pegel nach DIN 18005 zu betrachten. Dies erfolgte bereits in der Begründung. In der städtebaulichen Abwägung sind die Überschreitung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung der gesamthaften Verbesserungen der verkehrlichen und stadtgesterischen Situation sowie der Lärmsituation insgesamt zu akzeptieren. Ein gewisser Interessenausgleich könnte bspw. durch das Abrücken der Straße um ca. 2 m, wie in der aktuellen Planungsvariante dargestellt, erfolgen.</p> <p>Es ist richtig, dass die Gebäude auf der Westseite des Obertorplatzes teilweise auch einer Lärmbelastung von der Seite der Neustraße ausgesetzt sind. Diese Situation wird erkannt und in der Abwägung bewertet. In die Abwägung ist die bestehende Vorbelastung der Gebäude durchaus einzustellen. Die zu erwartenden Pegelerhöhungen von max. 2,8 dB(A) tags laut Gutachten sind gemessen am bestehenden Niveau der Belastungen nicht geeignet, eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze zu begründen. In die Abwägung ist außerdem einzustellen, dass die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auch zu einem geringeren Verkehrsaufkommen in der Neustraße führen werden. Weiterhin werden</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	----------------------------

	<p>Hingewiesen werden soll auch noch darauf, dass, obwohl der Obertorplatz im Lärmaktionsplan („LAP“) der Stadt Hechingen als Lärmschwerpunkt vorgesehen ist, dort keine Beschränkung auf Tempo 30 vorgesehen ist. Die Streckenabschnitte Obertorplatz, Heiligkreuzstraße und Zollernstraße werden hier nicht mit betrachtet. Bei Tempo 50 würden die Werte um knapp 2,5 dB(A) überschritten.</p> <p>Nachdem die Stadt in ihrer Begründung das Gutachten ISIS verwertet und als Entscheidungsgrundlage für ihre „vorgesehenen“ Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung anführt, kann festgestellt werden, dass dieses keine taugliche Grundlage ist, da es an beachtlichen Mängeln leidet.</p> <p>Unabhängig hiervon kann festgestellt werden, dass durch das Abweichen von der bisherigen rechtsverbindlichen Erschließung im derzeit gültigen Bebauungsplan mit der vorgesehenen Verlegung der Straße auf die Westseite des Obertorplatzes eine einseitige Belastung</p>	<p>Verkehrsberuhigungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auch in der Neustraße geprüft, wie etwa die Änderung der Vorfahrt in der Einmündung der Weilheimer Straße in die Neustraße.</p> <p>Die in der Stellungnahme des Büros Schulzes empfohlenen lärmindernden Maßnahmen werden an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Ob einzelne der Maßnahmen umgesetzt werden können, muss geprüft werden. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes an sich ist von der Durchführung der Maßnahmen nicht betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist umsetzbar. Zur Umsetzung kann die verkehrliche Anordnung einer bestimmten Geschwindigkeit gehören. Diese kann möglicherweise auch unter 30 km/h liegen.</p> <p>Das eingeholte Gutachten eines anerkannten Fachbüros leidet nicht an Mängeln. Die aufgeworfenen Fragen konnten vom Gutachter einwandfrei beantwortet werden.</p> <p>Zunächst ist festzuhalten, dass direkt vor dem Gebäude Frauengartenstraße 6 auch im bestehenden Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche ohne (einschränkende)</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	--

<p>meines Mandanten gegeben ist. War die ursprüngliche Hauptverkehrsstraße auf dem Obertorplatz nach dem bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan im schlechtesten Fall mehr als 30 m von der äußersten Südostecke des Gebäudes meines Mandanten entfernt, so würde sie jetzt nun in einem Abstand von ca. 5 m zu diesem Punkt verlaufen. Die ohnehin schon starken Verkehrsbeeinträchtigungen des Grundstücks meines Mandanten in erster Linie durch die Neustraße werden durch die vorgesehene Verlegung der Straße Obertorplatz in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.</p> <p>Das Grundstück meines Mandanten wird hierdurch erheblichen zusätzlichen Belästigungen, insbesondere Lärm-, als auch Geruchsbelästigungen durch den direkt vor dem Praxisgebäude geplanten Verkehr ausgesetzt.</p> <p>Auch betreffend die unter dieser Ziffer dargestellten Verkehrsproblematiken einschließlich des Immissionsschutzes liegt ein Abwägungsausfall bzw. Abwägungsdefizit vor.</p>	<p>besondere Zweckbestimmung liegt. Änderungen in der Verkehrsführung wären daher auch im rechtskräftigen Bebauungsplan in gewissem Umfang möglich. Das Interesse des Einwenders an der Beibehaltung des planerischen Ist-Zustands verliert daher zumindest in einem gewissen Umfang an Gewicht. Unabhängig davon wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht, ob die Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu vereinbaren wäre. Obwohl die Lage der Straße nicht festgesetzt wird, wurden die mit der eventuellen Verlegung verbundenen Auswirkungen und die davon betroffenen Belange ermittelt und bewertet und in die Abwägung eingestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die mit der Straße verbundenen Auswirkungen den Anliegern zumutbar sind – egal ob die Straße an der Westseite oder an der Ostseite des Platzes verläuft. Die privaten Interessen an der Aufrechterhaltung des bisherigen Planzustandes werden erkannt. Es überwiegt jedoch ein öffentliches Interesse an der Neugestaltung des zentralen Platzes. Ein teilweiser Interessenausgleich könnte bspw. durch die beabsichtigte Geschwindigkeitsreduzierung und ein Abrücken der Straße im Vergleich zur Variante D6 um etwa zwei Meter, wie in der aktuellen Planungsvariante vorgesehen, erfolgen.</p>	
---	--	--

	<p>3. Tiefgarage</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen, welche mit dem Beschluss am 04.04.2019 aufgestellt wurde, werden durch den Entfall der Tiefgarage mit 94 Stellplätzen die privaten Belange meines Mandanten verletzt.</p> <p>Mein Mandant hat sein in der Frauengartenstraße 6 erstelltes Bauvorhaben, welches eingangs dieser Stellungnahme näher beschrieben wurde, im Vertrauen auf den Bau der Tiefgarage durchgeführt. Nachdem der Aufstellungsbeschluss im Jahre 2013 für den derzeit gültigen Bebauungsplan gefasst wurde, hat mein Mandant begonnen, sein Projekt zu planen, bei dem wünschenswerterweise ein direkter Zugang von der Tiefgarage zum Haus erfolgen könnte. Jedenfalls ist die jetzige Planung mit dem Gebäudeeingang so platziert worden, dass, falls der direkte Zugang zur Tiefgarage für den Fall, dass es hier keine letztliche Vereinbarung mit der Stadt - die jedoch besprochen wurde - geben sollte, der Eingang direkt vor dem geplanten gegenüberliegenden Tiefgaragenaufgangs mit Aufzug stehen wird.</p> <p>Die letztendliche Entscheidung für den jetzigen Standort und für seine orthopädische und unfallchirurgische Praxis hat mein Mandant gefällt, als klar war, dass auf dem Obertorplatz die Tiefgarage gebaut werden soll. Nachdem mein Mandant, der zunächst in einer Praxis im ehemaligen Krankenhaus in Hechingen tätig war und sich nach einem Ersatzstandort erkundigt hat, wo er zunächst andere Standorte in der Unterstadt geprüft hat, wurde nach mehreren Gesprächen mit der Amtsvorgängerin von Ihnen, sehr geehrter Herr Hahn, die Möglichkeit erörtert und von der früheren Bürgermeisterin, Frau Bachmann, auch</p>	<p>Zu II.3. Die privaten Interessen an der Aufrechterhaltung des bisherigen Planzustandes werden erkannt. Es ist bedauerlich, dass im Vertrauen auf die Planung der Tiefgarage bereits Vorleistungen erfolgten. Das erhöht zwar das Gewicht des privaten Interesses. Dennoch ist eine Neuplanung grundsätzlich einer Abwägung zugänglich. Vorliegend überwiegt das öffentliche Interesse an der Neugestaltung des zentralen Platzes unter Verzicht auf die sehr teure Tiefgarage. Zur Erreichung eines teilweisen Interessensausgleichs wird die Stellungnahme an die zuständige Stelle für die Ingenieurplanungen weitergeleitet. Gegenüber der Variante D6 könnten bspw., wie in der aktuellen Planung dargestellt, weitere Stellplätze vor der Praxis eingeplant werden.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	----------------------------

<p>in Aussicht gestellt, das den Eltern meines Mandanten gehörende Gebäude in der Frauengartenstraße 6 am Obertorplatz abzureißen und ein neues in Kombination mit einer Tiefgarage zu erstellen. Die maßgeblichen Gründe für die Entscheidung für diesen Standort war für meinen Mandanten die Möglichkeit von optimalen Parkmöglichkeiten für die Patienten seiner orthopädischen und unfallchirurgischen Praxis, die zum großen Teil schwer in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Nachdem mein Mandant in der alten Praxis im ehemaligen Krankenhaus Hechingen aufgrund der dortigen Erschwernisse (100 m bergauf führender Gehweg vom Parkplatz zur Praxis und ungenügende Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel) Einbußen im Hinblick auf kassenärztliche Leistungen hatte, weil dort der „Anlaufweg“ eine Rolle spielt, bot sich jetzt die Möglichkeit des ungehinderten Zugangs zur Praxis die Behandlung von Patienten, die nicht imstande waren diesen „Anlaufweg“ zu gehen. Wenn nun die gesamten Parkplätze am Obertorplatz bis auf eine vorgesehene verschwindend geringe Anzahl von 5 Stellplätzen - dessen Festsetzung ja einen Ausschluss für weitere Stellplätze bedeuten würden - entfallen und keine Tiefgarage gebaut wird, wird mein Mandant entsprechend gravierende Honorareinbußen haben und, was noch gewichtiger in menschlicher Hinsicht ist, möglicherweise einen Großteil seiner gehbehinderten Patienten nicht mehr behandeln können bzw. diese werden „den Weg nicht mehr zu ihm finden“. Die letztendliche Entscheidung für den Standort in der Frauengartenstraße 6 hat mein Mandant nach mehreren Gesprächen mit der früheren Bürgermeisterin Frau Bachmann getroffen. Der Stadt war auch daran gelegen, einen „Frequenzbringer“ in die Oberstadt zu bekommen, nachdem - nur ein Beispiel - Herr Dr. Pufke seinen Standort verlassen hat. Die frühere Bürgermeisterin hatte hier auch angemerkt, dass die Lebensmitteleinzelhändler diese Einbußen offensichtlich deutlich gemerkt haben.</p>		
---	--	--

<p>Der Stadt war also nicht nur wegen der Aufwertung des Obertorplatzes durch das neu entstehende Gebäude, sondern auch aus anderen Gründen sehr an dem Projekt meines Mandanten gelegen. Weitere Ausführungen sollen an dieser Stelle nicht erfolgen, zumal auch der Stadtverwaltung und dem Bauamt die Vorgänge bekannt sind. Zum Nachweis dafür, dass die Planungen eines Zugangs zur Tiefgarage auch mit den Planern der Tiefgarage, Herrn Kindsvater von wittfoht planung gmbh kommuniziert wurde ergibt sich auch aus der E-Mail-Nachricht der Breinlinger Ingenieure vom 09.11.2015, die meinem Mandanten am selben Tag von seinem Architekten weitergeleitet wurde (siehe Anlage 2, E-Mail-Verkehr vom 09.11.2015).</p> <p>Mein Mandant hat auch sein Untergeschoss des Gebäudes im Bereich des Treppenvorraumes so vorgesehen, dass für den Fall, dass ein Durchbruch zur Tiefgarage möglich wäre, dieser auch auszuführen ist. Sein Architekt, Herr Neusch hat meinem Mandanten hier am 20.10.2015 für die „Anbindung an TG der Stadt“ Kosten von „ca. 20-35.000 € netto ohne Straßenbau genannt“. Belege hierfür können, wenn dies in Zweifel gezogen wird, vorgelegt werden. Es erfolgte in statischer Hinsicht eine Einplanung dahingehend, dass an der betreffenden Wand ein Betonausschnitt/Trennschnitt stattfinden kann.</p> <p>Nachdem die Parkplatzsituation im Gegensatz zur Darstellung der Stadt alles andere als geklärt ist und die Stellplatzalternativen und die Rechnungen, die die Stadt verschiedentlich so auch bei der „Bürgermitwirkung 'Doppelplatzgestaltung Obertorplatz““ am 25.03.2019 angestellt hat, teils abenteuerlich anmuten und insgesamt die Situation unklar ist, liegt ein beachtlicher Abwägungsfehler vor,</p>		
---	--	--

<p>indem in der Änderung des Bebauungsplans die Tiefgarage nicht mehr vorgesehen ist und sozusagen ersatzlos gestrichen wird.</p> <p>Auch die Aufhebung des Beschlusses zum Bau einer Tiefgarage in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2018 und die in der „Begründung der Planänderungen, ENTWURF“ unter IV. Planungshistorie mitgeteilten Begründung ist wenig nachvollziehbar. So sind sowohl die Angaben hinsichtlich der Realisierung eines Handels- und Dienstleistungszentrums und der damit einhergehenden Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen ebenso unkonkret, wie der Hinweis, der Vorhabenträger könne die erforderlichen Stellplätze herstellen und nachweisen. Ebenso wenig konkret und verlässlich sind die Angaben hinsichtlich des „First-Grundstück“.</p> <p>Hier soll wohl ein privater Investor aktiv werden, wobei nach Informationen meines Mandanten einer von zwei möglichen Interessenten bereits die Erstellung von Tiefgaragenstellplätzen abgelehnt hat. Auch die angeführten ca. 75 Stellplätze in der Oberstadt befinden sich in einem doch recht weiten Umkreis von ca. 100-300 m zum Obertorplatz mit einem großen Höhenunterschied zu diesem. Die gleichfalls wiedergegebene Begründung zur Aufhebung des Beschlusses zum Bau einer Tiefgarage im Hinblick auf eine angeblich einhellige Ablehnung des Projektes der Tiefgarage ist insgesamt ebenso willkürlich wiedergegeben wie unsubstantiiert.</p> <p>Nachdem diese angeblichen Gründe, mit welchen der Beschluss zum Bau einer Tiefgarage aufgehoben wurde, auch im Bebauungsplanverfahren herangezogen werden, bleibt auch diesbezüglich nur festzustellen, dass gravierende Abwägungsfehler vorliegen. Auch, wenn in der vorstehend genannten Begründung in „IV.2. Planungskonzept/der Änderungen“ eine Belegung der</p>	<p>Der Anlieger unterstellt, die Planung beabsichtige nur eine einseitig östliche Frequenzerhöhung. Hier ist Fußgänger- und Kfz-Frequenz sauber zu unterscheiden. Auf der Seite des Platzes, der die verweilrelevanten Nutzungen enthält wie</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
---	--	----------------------------

	<p>„verkehrsfreien Platzfläche im Osten" hervorgehoben wird, werden hierbei die Geschäfte im Westen vergessen, die unter einer fehlenden Frequentierung leiden, so der Arzt, der Friseur und der Buchladen.</p> <p>Auch hier sind in der Abwägung nicht alle Belange eingestellt. Es liegt ein Abwägungsausfall bzw. Abwägungsdefizit vor</p> <p>4. Eine weitere Frage, die sich stellen wird, falls die Tiefgarage durch den jetzt aufgestellten im Entwurf vorliegenden Änderungsbebauungsplan planungsrechtlich nicht mehr möglich sein würde, wäre die Frage, eines sog. planungsrechtlichen Schadens meines Mandanten. Diese Frage des Planungsschadens wäre gesondert zu beantworten und gegebenenfalls zu betreiben und durchzusetzen. Dabei wird mein Mandant zu entschädigen sein, da er im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, ortsüblich bekannt gemacht am 13.11.2015, seine Nutzungsvorbereitenden Aufwendungen erbracht hat. Nach allem wird ein entsprechender Entschädigungsanspruch gemäß §§ 39 ff. BauGB dem Grunde nach gegeben sein. Mein Mandant durfte nach den gesamten Umständen, die unter anderem auch vorstehend mitgeteilt wurden, mit dem Bestand des Bebauungsplans rechnen. In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass das Projekt Frauengartenstraße 6 insgesamt ein Bauvolumen von ca. 3,2 Mio. Euro umfasst. Ein Mieter, so z.B. eine Arztpraxis, die sich in den 2. Stock einmieten wollte, hat aufgrund der aktuellen Ereignisse und des Aufstellungsbeschlusses mit dem Entfall der Tiefgarage ihre ursprüngliche Zusage wieder zurückgezogen.</p>	<p>Cafés, ist die Erhöhung der Fußgängerfrequenz sinnvoll. Auf der Platzseite, die stärker automobiler Kundschaft hat, wie beispielsweise Praxen, ist eine Verbesserung der Anfahrbarkeit gegenüber einer Erhöhung der Fußgängerfrequenz im Interesse der Anlieger, wie der Anlieger teilweise selbst ausführt.</p> <p>Zu II. 4. Der angekündigte Planungsschaden entsteht nicht daraus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden, sondern allenfalls daraus, dass eine Festsetzung nicht umgesetzt wurde. Die enttäuschte Erwartung, der Bebauungsplan werde umgesetzt, löst keinen Planungsschaden gem. § 39 ff. BauGB aus. Selbst wenn ein solcher Planungsschadensanspruch bestünde, wäre er kein Anlass, die für die Neuplanung maßgebenden Belange zurückzustellen und von der Änderung des Bebauungsplanes abzusehen.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	----------------------------

	<p>III.</p> <p>Letztlich beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen meines Mandanten werden, wie vorstehend unter I. und II. aufgezeigt, in unangemessener Weise zurückgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits in einem Beschluss aus dem Jahre 2006 ausgeführt, dass es sich „ohne Weiteres“ versteht, „dass eine Gemeinde bei der Änderungsplanung die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren darf und deshalb das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes bei der Änderungsplanung in die Abwägung einzustellen ist“ (BVerwG, Beschl. v. 18.10.2006 - 4 BN 20.06 -). Wie vorstehende Ausführungen zeigen, wurden jedoch sämtliche Belange meines Mandanten an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes überhaupt nicht in die Abwägung mit eingestellt, vielmehr wurde einseitig eine Bebauungsplanänderung in erster Linie nach den Vorstellungen der Verwaltungsspitze erstellt.</p> <p>Der jetzt geänderte Bebauungsplan weist sowohl Merkmale einer Negativplanung, als auch einer Planung auf, die nur dem Prestigebedürfnis dient. Das Baufenster für das geplante „Café-Gebäude“ wird nicht etwa aus städtebaulichen Gründen an diese Stelle gesetzt, so festgesetzt wie geschehen, sondern nur, um so ausschließen zu können, dass eine andere Straßenführung als die vorgesehene ermöglicht wird. Dies stellt eine Negativplanung dar und widerspricht § 1 Abs. 3 BauGB (siehe BVerwG in Baurecht2012, 838).</p>	<p>Zu III.: Die privaten Interessen des Anliegers werden erkannt (siehe oben). Es überwiegen jedoch die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung des Platzes unter Verzicht auf die Tiefgarage.</p> <p>Es handelt sich nicht um eine Negativplanung. Das Plankonzept wird in der Begründung ausführlich beschrieben und deren Umsetzung wird bereits vorbereitet (was ja gleichzeitig vom Einwender kritisiert wird).</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	---

	<p>Die Annahme, dass die Planung nur dem Prestigebedürfnis dient, erfolgt nicht zuletzt aus dem Grunde, dass - wie es ein Fraktionsvorsitzender des Gemeinderats anlässlich der Bürgermitwirkung am 25.03.2019 gegenüber meinem Mandanten im Beisein des Unterzeichners verlautbart hat – eine maßgebliche Wahlkampfaussage bei der Bürgermeisterwahl von ihnen, sehr geehrter Herr Bürgermeister Hahn, war, dass die Tiefgarage nicht kommen soll. Dies soll nun umgesetzt werden.</p> <p>Mithin fehlt es auch an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Nach § 1 Abs. 3 S.1 BauGB ist die Planung als solche, mithin ihr „Ob“, nicht in die freie Entscheidung der Gemeinde gestellt, sondern verdichtet sich dem Wortlaut der Vorschrift zufolge zu einer Rechtspflicht, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, darf nicht geplant werden. Die Planung ist auch nicht erforderlich, wenn eine sogenannte Negativplanung vorliegt. So verhält es sich vorliegend. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Stellplatzfrage in der Begründung zum Bebauungsplan auch private Investoren angeführt werden, die Stellplätze erstellen sollen bzw. wollen, und dass eine Planung nicht erforderlich ist, wenn sie allein zum Nutzen der Eigentümer (BVerwG, NVwZ 1999, 1338) oder eines bestimmten Investoren erfolgt (vgl. OVG Lüneburg, NVwZ-RR 2005, 9).</p>	<p>Es handelt sich auch nicht um eine Prestigeplanung. So begrüßt bspw. der Regionalverband ausdrücklich das Ziel der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche.</p> <p>Die Planung ist erforderlich. Sie dient der Verwirklichung folgender Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von Restriktionen aus dem geltenden Bebauungsplan, um eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Gestaltung des Obertorplatzes zu ermöglichen - die Erhaltung und Fortentwicklung der Oberstadt durch die modellhafte Aufwertung des Obertorplatzes - die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch die Schaffung von Verweilqualitäten und die Erweiterung von Möglichkeiten der Außengastronomie - die Pflege der Baukultur und die Gestaltung des Stadtbildes, der Straßen und der Plätze - die Deckung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung von Treffpunkten und öffentlichen Verweil-Räumen - die Stärkung der Wirtschaft im Bereich verbrauchernaher Versorgung - die Umsetzung des von der Stadt 	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	---	---

	<p>Es ist augenfällig, dass der jetzige Bebauungsplanentwurf davon getragen ist, die bislang erfolgte Festsetzung der Tiefgarage zu beseitigen und nahezu sämtliche Stellplätze vom Obertorplatz zu verbannen. Auch hier sind in der Abwägung nicht alle Belange eingestellt. Es liegt ein Abwägungsausfall bzw. Abwägungsdefizit vor.</p> <p>Fazit: Der ausliegende Bebauungsplan ist nicht erforderlich, es liegen beachtliche Abwägungsfehler vor. Die privaten Belange meines Mandanten werden nicht berücksichtigt.</p>	<p>beschlossenen Entwicklungskonzeptes „Modellprojekt Kleinstadtleben“.</p> <p>Die Planung stellt keine Negativplanung dar.</p> <p>Die Planung dient nicht allein dem Nutzen eines Eigentümers oder Investors, sondern aus genannten Gründen durch die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche der gesamten Stadt, bis hin zu positiven regionalen Auswirkungen.</p> <p>Die Platzgestaltung unter Verzicht auf die Tiefgarage und unter Reduzierung der oberirdischen Stellplätze ist ein zulässiges Planungsziel. Die öffentlichen und privaten Interessen wurden – nicht zuletzt in dieser Abwägungsübersicht – ermittelt. Ein Abwägungsausfall oder -defizit liegt nicht vor.</p> <p>Zu Fazit: Der Bebauungsplan ist erforderlich (siehe oben). Es liegen keine Abwägungsfehler vor. Die privaten Interessen der Anlieger wurden erkannt und ihrem Gewicht entsprechend in die Abwägung eingestellt. Soweit ihnen nicht entsprochen werden konnte, ist die Zurückstellung der privaten Interessen gegenüber den verfolgten öffentlichen Interessen als verhältnismäßig anzusehen.</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	--	---	---

	<p>Eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als Teil des Integritätsinteresses von Natur und Landschaft hat nicht stattgefunden. Der Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ist nicht gegeben. Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wird mit einem lücken- und fehlerhaften Immissionsgutachten gerechtfertigt. Die von der Planstraße ausgehenden Lärmschutzbeeinträchtigungen aller betroffenen Anwohner und insbesondere meines Mandanten werden nicht oder nicht ausreichend erfasst. Sollte hier eine Abwägung vorliegen, was ja fraglich ist, da ausweislich der Begründung die Verlegung der Straße noch nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden soll, wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass diesbezüglich daher auch nicht ordnungsgemäß abgewogen ist und ein Abwägungsausfall bzw. Abwägungsdefizit vor. Das berechnete Vertrauen meines Mandanten auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird verletzt.</p> <p>Im Übrigen würde eine derartige Straßenplanung, so wie sie „vorgesehen“ ist, einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot darstellen. Das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verlangt, im Rahmen der Bauleitplanung auf nachteilig betroffene Belange nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen. Die planerische Entscheidung hat einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen betroffenen Interessen anzustreben. Das ist vorliegend nicht geschehen.</p> <p>Durch die Verlegung der Straße würden einseitig zu Lasten meines Mandanten Beeinträchtigungen der im Gebäude vorgesehenen Wohnnutzung als auch der stattfindenden Gewerbe- und Praxisnutzung in rücksichtsloser Weise durch das direkte Heranrücken der Straße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 8500</p>	<p>Die Umweltbelange wurden ausreichend und zutreffend ermittelt (siehe oben).</p> <p>Die Lärmimmissionen wurden zutreffend ermittelt und behandelt (siehe oben).</p> <p>Das Vertrauen in den Bestand der Planung wurde nicht unzulässigerweise verletzt. Die Baumöglichkeiten der Anlieger bleiben von der Planänderung unberührt.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot ist eingehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht, ob die Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar wäre. Obwohl die Lage der Straße nicht festgesetzt wird, wurden die mit der eventuellen Verlegung verbundenen Auswirkungen und die davon betroffenen Belange ermittelt und bewertet und in die Abwägung eingestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die mit der Straße verbundenen Auswirkungen den Anliegern</p>	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	--	---

<p>Pkws nebst ca. 600 Fahrzeugen über 2,8 Tonnen stattfinden. Zudem soll durch diese vorgesehene Verkehrsplanung eine mögliche Schaffung von Stellplätzen vor oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes Frauengartenstraße 6 verunmöglicht werden. Gerade die Praxis meines Mandanten ist dahingehend darauf angewiesen, dass ein möglichst behindertengerechter direkter Zugang zu der Praxis gewährleistet ist. Das Gebäude selbst wurde auch in dieser Hinsicht behindertengerecht gebaut.</p> <p>Insgesamt kann festgestellt werden, dass die abwägungsrelevanten Interessen meines Mandanten an dem Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner jetzt noch rechtsverbindlichen Fassung in keiner Weise berücksichtigt werden.</p> <p>Aussicht: Ein Normkontrollverfahren gem. § 47 VWGO zur Überprüfung der Rechtswirksamkeit des aufgestellten Planes würde im Falle seines Satzungsbeschlusses nicht zu vermeiden sein, sollte nicht doch noch eine erhebliche und ausreichende Zahl von Parkplätzen im unmittelbaren Bereich vor dem Gebäude meines Mandanten in der Frauengartenstraße 6 geschaffen werden bzw. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Gegebenenfalls müsste im Rahmen eines solchen Verfahrens auch von den Möglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes gem. § 47 Abs. 6 VWGO Gebrauch gemacht werden müssen.</p> <p>Die Anlagen zur Stellungnahme sind dieser Abwägungsübersicht ebenfalls als Anlage (Anlage 1) beigefügt.</p>	<p>zumutbar sind – egal ob die Straße an der Westseite oder an der Ostseite des Platzes verläuft. Zudem kann teilweise ein Interessenausgleich bspw. durch die Reduzierung der Geschwindigkeit und die Anlage oberirdischer Stellplätze im westlichen Platzbereich erfolgen.</p> <p>Die privaten Interessen des Anliegers an der Beibehaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden erkannt (siehe oben). Es überwiegen jedoch die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung des Platzes unter Verzicht auf die Tiefgarage.</p> <p>Dieser Abschnitt enthält indirekt die Anregung, weitere Stellplätze im Vorfeld des Gebäudes Frauengartenstraße 5 anzulegen. Dem könnte teilweise in der konkretisierenden Planung entsprochen werden. Der Bebauungsplan, der in diesem Bereich ohnehin öffentliche Verkehrsfläche vorsieht, ist von der Anregung nicht betroffen.</p> <p>Anlagen zu dieser Abwägungsübersicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme Büro ISIS vom 02.05.2019 (Anlage 2) - Stellungnahme Büro ISIS vom 31.05.2019 (Anlage 3) 	<p>Keine Planänderung.</p> <p>Keine Planänderung.</p>
--	---	---