

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hallstattstraße/Rosenauer Weg“
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>LRA Gesundheitsamt 03.07.2018</p>	<p>Da in diesem Fall eine bauliche oder betriebstechnische Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen einer Wasserversorgungsanlage erfolgt (Hauptwasserleitung DN255 auf den Flurstücken Nr.2654 und Nr. 2653), die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann, ist spätestens vier Wochen im Voraus dem Gesundheitsamt vom Unternehmer und den sonstigen Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage (Stadtwerke Tübingen) diese Veränderung schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Sollte eine Verlegung der Hauptwasserleitung DN225 im Zuge des Kindergarten-Neubaus erforderlich sein, muss die örtliche Trinkwasserversorgung und ein ordnungsgemäßer Unterhalt zu jeder Zeit sichergestellt werden. Die Baumaßnahmen sind detailliert mit dem Leitungsträger, den Stadtwerken Tübingen, abzustimmen.</p> <p>Die private Nutzung des ehemaligen, jetzt stillgelegten Trinkwasserspeichers „Geigerle“ auf dem Flurstück Nr. 2653 ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken Tübingen und erfolgtem Anschluss an die Strom-Wasser-und Abwasserversorgung an bestehende Leitungsnetze aus unserer Sicht möglich.</p> <p>Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser, sowohl während als auch nach der Bauphase, sind mindestens nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den in § 17 (2) Satz 1 TrinkwV genannten Anforderungen entsprechen und auf den Positivlisten des Umweltbundesamtes geführt werden.</p> <p>Für die Erstellung von Gebäuden müssen bei Planung, Bau und Betrieb von Trinkwasserhausinstallationen die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (DIN 1988 bzw. DIN EN 1717, VDI 6023, DVGW Arbeitsblatt W 551 bzw. W 553) eingehalten werden. Für die Trinkwasserhausinstallation in</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des Neubaus der Kinderbetreuungseinrichtung wird die Fachabteilung Hochbau als Bauherr die Stellungnahme berücksichtigen und alle erforderlichen Maßnahmen mit dem Leitungsträger abstimmen.</p>

	<p>öffentlich und/ oder gewerblich betriebenen Gebäuden aus denen Trinkwasser zur Verfügung gestellt wird, besteht entsprechend §§ 14-16 TrinkwV eine Anzeige-, Untersuchungs- und Handlungspflicht.</p> <p>Beim Befüllen einer Trinkwasser-Installation ist zu beachten, dass der bestimmungsgemäße Betrieb spätestens 72 Stunden nach Befüllen beginnt (Inbetriebnahme) oder eine regelmäßige Wasserabnahme mittels Spülstellen sichergestellt wird. Zum Nachweis einwandfreier Trinkwasserbeschaffenheit muss unmittelbar nach der Befüllung an repräsentativen Stellen eine Kontrolle der Wasserbeschaffenheit erfolgen.</p> <p>Hinweise: Betreiber von öffentlichen Einrichtungen im Baugebiet sind über Änderungen an der Trinkwasserversorgung zu unterrichten. Die Immissionsschutzwerte bezüglich Lärm und Staub müssen eingehalten werden.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus Sicht des Landratsamtes Abteilung Gesundheit aus infektionshygienischer Sicht keine Bedenken gegen das o.g. Erschließungsverfahren.</p>	
<p>Ev. Kirchengemeinde 10.07.2018</p>	<p>Die Evang. Stephanusgemeinde wurde vom Evang. Dekanatamt gebeten, die Planungsunterlagen anzuschauen und stellvertretend für die Evang. Gesamtkirchengemeinde zu antworten. Unser Sachverständiger für diesen Bereich ist Herr Wilhelm Binder. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an ihn (s.o.).</p> <p>Wir danken der Stadtverwaltung für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu o. g. Projekt abgeben zu können. Der Kirchengemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 10.07.2018 mit den Planunterlagen auseinandergesetzt: Es ist zu begrüßen, wenn sich die Stadt Tübingen bemüht, weitere Kindergartenplätze und Wohnungen zu schaffen, ohne dass im Außenbereich Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Es werden zwar am vorgesehenen Standort auch Lebensräume von Pflanzen und Tieren zerstört, dies ist aber, wenn der Bebauungsplanentwurf vom 28.06.2018 unverändert verwirklicht wird, zu vernachlässigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>KMBD 29.06.2018</p>	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbildauswertung möglicher Kampfmittelbelastung für das Grundstück Flst. Nr. 2653 liegt vor. Das Grundstück ist unauffällig bezüglich einer Kampfmittelbelastung und wurde per Luftbildauswertung freigegeben (TÜ-1554). Es ist davon auszugehen, dass für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kampfmittelbelastung vor-</p>

		liegt. Um allerdings ein abschließendes Ergebnis zu haben, wurde die Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/ Lustbildauswertung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Mai 2018 beauftragt.
Leitungsauskunft 29.06.2018	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
RP Freiburg 05.07.2018	<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: Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geotechnischen Hinweise werden in Bebauungsplan unter II. Hinweise Pkt. 7 Geotechnik aufgenommen.

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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, mittlerer Keuper) sowie im südlichen Bereich des Plangebietes der Steigerwald- bis Mainhardt-Formation (ungegliedert, mittlerer Keuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Bereich der Gesteine der Steigerwald- bis Mainhardt-Formation sind Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Ausstrichbereich der Steigerwald- bis Mainhardt-Formation auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

	<p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
RP Stuttgart Luftsicherheit 05.07.2018	Das Plangebiet befindet sich ca. 650 m südöstlich des Hubschrauberlandeplatzes der CRONA-Kliniken und ca. 190 m südlich des dortigen östlichen An- und Abflugkorridors. Da sich das Gelände deutlich unter dem Hubschraubersonderlandeplatzniveau von H=454,8 m ü. NN befindet, sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Unitymedia 02.07.2018	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/ Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden. Im Bebauungsbereich befindet sich noch ein Verteilerkasten von UM, falls dies verlegt werden müsste bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge von Baumaßnahmen werden die erforderlichen Maßnahmen durch den Bauherrn mit dem Leitungsträger abgestimmt.</p>
Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen 13.07.2018	Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung weicht geringfügig von der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab (Wohnbaufläche (Bestand) vs Wohnbaufläche/Gemeinbedarf (Planung)). Nach Satzungsbeschluss kann der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Bitte zeigen Sie hierzu den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes angepasst.
LAD 13.07.2018	Das Plangebiet grenzt an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: „Gräberfeld der Bronze- und vorrömischen Eisenzeit“. Bei Bodeneingriffen ist man wiederholt auf archäologische Befunde (Gräber) ge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Bebauungs-

	<p>stoßen. Die genaue Ausdehnung des Gräberfeldes ist unbekannt.</p> <p>An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, regt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) daher an, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. 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>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>planentwurf (Begründung und in den Hinweisen unter Pkt. 8) aufgenommen.</p>
<p>Landratsamt Tübingen 24.07.2018</p>	<p>Naturschutz Hinweise: Das Gutachten zur Umweltinformation mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung ist zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzrodungen sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. - Aktuell wurden in den Gehölzen keine Lebensstätten streng geschützter Arten (Höhlen oder Spalten für Fledermäuse und Vögel) festgestellt, dies kann sich bei einer Rodung Jahre später geändert haben. D. h. die Gehölze sind bei Rodungen in längerer Zukunft (später als 5 Jahre) erneut auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen zu prüfen. - An den Gebäuden sind Tageseinzelquartiere von Fledermäusen und Brutstätten von an Gebäuden brütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Gebäudeabriss und Gebäudesanierungen sind daher im Zeitraum 1. November bis 28. Februar durchzuführen, um das Tötungs- und Störungsverbot nach §44 BNatSchG zu vermeiden. Für die wegfallenden potentiellen Quartiere und Brutstätten werden im Fall des Abrisses oder der Sanierung Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen erforderlich. Diese kön- 	<p>Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

	<p>nen an Gebäuden im räumlichen Umfeld oder in die neuentstehenden Gebäude integriert bzw. angebracht werden. Die Anzahl ist je nach Umfang der Sanierungs-/Abrissarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da die Gehölze als Leitstrukturen und Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden, ist die Beleuchtung im Außenbereich auf das notwendige Minimum zu beschränken und sind abstrahlungsarme, insektenschonende Leuchtmittel nach dem neusten Stand der Technik einzusetzen. - Vor einer Sanierung oder einem Abriss der Natursteinmauer an der Hallstattstraße ist die Nutzung der Mauer durch Mauereidechsen von einer fachkundigen Person zu prüfen. 	
--	---	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Die Erschließungssituation vom bestehenden Kinderhaus Sofie-Haug, insbesondere der Bring- und Holverkehr, ist schon heute schwierig. Die Zufahrt über die Dannstraße ist zu eng und es gibt keine Parkmöglichkeiten. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes und dem Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung sollte das Thema Parken im Quartier mitgedacht werden. Auch sollte geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, dass auf dem Flst. Nr. 2638/2 Stellplätze für den Bring- und Holverkehr für die neue Kinderbetreuungseinrichtung hergestellt werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung einer Erschließungskonzeption für den Bring- und Holverkehr wird im Zuge der konkreten Planung zum Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung erfolgen.</p>
2	<p>Im Entwurf zum o.g. Bebauungsplan ist vorgesehen, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Bisher handelt es sich um ein Reines Wohngebiet (WR), siehe z.B. Stadtplan mit Bodenrichtwertkarte 2016.</p> <p>Aus der Begründung „für Wohnnutzung ehemals betrieblich genutzter Flächen und einer baulichen Ergänzung von bestehender Wohnnutzung“ ist nicht zu sehen, warum die Nutzungsart WR auf den Flurstücken 2652/1, 2652/2 und 2653 nicht weiterhin ausreichen sollte, wie im umliegenden Gebiet. Die neue Nutzungsart WA entspräche nicht dem Bestand wie in Ihrer Begründung im Punkt 10 Ziffer (1) beschrieben. Wir sind direkte Nachbarn mit Flurstück 2650/1 und sehen eine Beeinträchtigung im Falle von Handwerks- und Gewerbebetrieben.</p> <p>Wir bitten Sie daher, die Nutzungsart bei WR zu belassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt mit seinem räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Ortsbausatzung. Die Art der baulichen Nutzung von der Ortsbausatzung ist seit dem 27.05.1980 nichtig. Demnach regelt die Ortsbausatzung die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nach § 34 BauGB. Die Ortsbaupläne treffen keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Der Bebauungsplan ist ein gesetzliches Instrument, welches die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorbereitet und leitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den räumlichen Geltungsbereich das städtebauliche als auch politisches Ziel, ein Allgemei-</p>

		<p>nes Wohngebiet, festgesetzt.</p> <p>Der Stadtplan mit der Bodenrichtwertkarte 2016 ist kein Bebauungsplan. Bei der Stellungnahme werden zwei verschiedene Instrumente miteinander vermischt. Bei der Bodenrichtwertkarte handelt es sich um aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwerte. Dabei werden verschiedene Merkmale berücksichtigt, die den Wert beeinflussen. Dazu gehören Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grundstückszuschnitt. Sie beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.</p>
--	--	--