

Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße“ (§ 13a BauGB)
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
im Rahmen der Offenlage vom 19.12.2019 – 31.01.2020

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Gemeinde Freudental	20.12.2019	Freudentaler Belange sind nicht tangiert.	Kenntnisnahme
2	Gemeinde Löchgau	12.12.2019	Aus Sicht der Gemeindeverwaltung Löchgau bestehen keine Einwände oder Bedenken.	Kenntnisnahme
3	Stadt Bietigheim-Bissingen	14.01.2020	Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind durch das Verfahren nicht berührt.	Kenntnisnahme
4	Stadt Bönnigheim	13.12.2019	Die Stadt Bönnigheim macht zum Bebauungsplanentwurf „Südlich Bahnhofstraße“ keine Bedenken und Anregungen geltend.	Kenntnisnahme
5	Stadt Markgröningen	18.12.2019	Von Seiten der Stadt Markgröningen bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
6	Stadt Oberriexingen	16.12.2019	Die Stadt Oberriexingen hat gegen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südlich Bahnhofstraße“ der Stadt Sachsenheim nichts einzuwenden.	Kenntnisnahme
7	Handwerkskammer Region Stuttgart	07.01.2020	Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
8	Verband Region Stuttgart	27.01.2020	Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Kenntnisnahme Dies wird zu gegebener Zeit erfolgen.

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
9	Regierungspräsidium Stuttgart	17.01.2020	<p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <u>entwickelten Bebauungsplan</u>. Allerdings wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen ist, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen im FNP abweichen. Mithin liegt im Ergebnis kein entwickelter Bebauungsplan vor. Dennoch erhalten Sie gemäß dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 und auf Grund Ihrer Angabe auf dem Formblatt keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p> <p><u>Landesamt für Denkmalpflege:</u> Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange an dem oben genannten Bebauungsplanverfahren. Nach fachlicher Prüfung liegt der Geltungsraum vollumfänglich innerhalb des ausgewiesenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG, Frühmittelalterliches Gräberfeld (um 450-720 n. Chr.). Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen wurden seit 1907 bei Baumaß-</p>	<p>Auf die aufgeführten Paragraphen wird in der Begründung eingegangen (siehe Ziff. 2.1).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>nahmen wiederholt teils reich ausgestattete frühmittelalterliche Gräber eines ausgedehnten Bestattungsplatzes des 6. Und 7. Jahrhunderts entdeckt. Darunter 1951 und zuletzt 2002 zugehörige Gräber unmittelbar nördlich der aktuellen Plangrenzen. Weiterhin ist aus dem Umfeld auch der Fund eines jungsteinzeitlichen Steinbeils bekannt, wodurch bei Baumaßnahmen gegebenenfalls auch vorgeschichtliche Funde und Befunde erwartet werden können. Aufgrund ihrer heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Bedeutung dürfen eventuell vorhandene Bodenkunden nicht unbeobachtet beseitigt werden. Nach Lage der Dinge ist jedoch davon auszugehen, dass die im Zuge geplanter Neubebauung erforderliche Bodeneingriffe zur unweigerlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gegebenenfalls frühzeitig vorgezogen vor jeglichen Neubaumaßnahmen archäologischer Sondierungen. Bei entsprechender Wertigkeit archäologischer Relikte können Rettungsgrabungen oder baubegleitende Maßnahmen folgen in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Demgegenüber haben die vorgenannten Sachverhalte noch nicht in hinreichendem Maße in die Planungsunterlagen Eingang gefunden. Wir bitten daher zunächst um nachrichtliche Ergänzung der berührten Umweltbelange (Begründung, 6. Umweltbelange). Weiterhin sind die bisher in die Planungsunterlagen eingegangenen Festsetzungen in Verbindung mit der allgemeinen Meldepflicht von zufälligen Funden gem. § 20 DSchG (Textteil, C Hinweise 1. Bodendenkmale) nicht geeignet das Schutzgut angemessen zu berücksichtigen. Vielmehr ist aus vorgenannten Gründen hier deutlich darauf abzustellen, dass innerhalb nicht tiefgreifend gestörter Areale Kulturdenkmale begründet zu erwarten sind. Es wird daher um die ersatzweise Übernahme folgender Festsetzungen gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darauf hinzuweisen, dass zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung hier Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. 2. Sollten geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch 	<p>Die Denkmalbelange werden ergänzt.</p> <p>Der Hinweis unter Ziffer C.1 wird entsprechend ersetzt.</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de) eingereicht werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.</p> <p>Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auf dieser Grundlage - um Planungssicherheit herzustellen und gegebenenfalls Wartezeiten durch erforderliche archäologische Rettungsmaßnahmen zu vermeiden oder zu minimieren - unter Umständen bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig werden können.</p> <p>Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen folgen. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Um Berücksichtigung und nachrichtliche Übernahme der Ausführungen zum Schutzgut in die Planungsunterlagen wird gebeten.</p>	
10	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissionsschutz	29.01.2020	<p>I. Bauordnungsrecht</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung ist 'Urbanes Gebiet' vorgesehen.</p> <p>Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es handelt sich um einen Baugebietstyp, der eine neue Form der Mischung zulässt. Unterschieden werden zwei Arten von Hauptnutzungen: Zum einen das Wohnen, zum anderen nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen.</p> <p>Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Der Gebietscharakter eines Urbanen Gebiets ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die</p>	

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>andere eine das Gebiet städtebaulich mit-prägende Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird vorausgesetzt. Bei den Planungen der Bauvorhaben müssen die Aufstellflächen für das Rettungsgerät der Feuerwehr gemäß VwV Feuerwehrflächen nachgewiesen werden.</p> <p>Die vom Fachbereich Gewerbeaufsicht nachfolgend erläuterte Lärmproblematik sollte unbedingt im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und nicht auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In diesem Gebiet ist eine Löschwasserversorgung über 96m³/h in einem Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet. Aufstellflächen für das Rettungsgerät der Feuerwehr werden im Zuge der Hochbauplanung abgestimmt.</p> <p>Dies ist nicht möglich, da passive Schallschutzmaßnahmen nur an einem tatsächlichen Bauvorhaben durchgeführt werden können und die erforderlichen Schallschutznachweise im Rahmen des Bauantrags zu erbringen sind.</p>
			<p>II. Naturschutz; Wir regen an, die Hinweise unter C.3 „Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ und unter C.5 „Insektenfreundlichen Beleuchtung“ in die textlichen Festsetzungen, z.B. unter A.6 — Maßnahmen zum Schutz. . .Natur und Landschaft (Q 9 Abs. I Nr. 20 BauGB) aufzunehmen, um diese wichtigen, den Artenschutz unterstützende Maßnahmen, auch verbindlich zu regeln. Darüber hinaus machen wir auf einen Fehler im Satz I unter C.3 aufmerksam. Demnach soll auf großflächige, spiegelnde Fenster und Fassaden nicht zur Erhöhung, sondern zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel verzichtet werden. Wir bitten um Korrektur. Weiterhin ist es gem. § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb von gärtnerisch genutzten Flächen stehen, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich im Zeitraum I. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Auf diese Gesetzesvorgabe sollte hingewiesen werden. Wenn dieser Zeitraum weiter eingeschränkt werden soll (C3), sollte dies in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dann aber auch entsprechend begründet werden. Die Gehölzlisten sollten angepasst werden. Zum einen, um künftige Konflikte und ggf. aufwendige Pflegearbeiten oder ein</p>	<p>Da während des Bebauungsplanverfahrens noch nicht feststeht, an welchem Ort die insektenfreundliche Beleuchtung angebracht werden kann, handelt es sich um keine bodenordnende Maßnahme. Daher bleibt der Absatz unter dem Hinweisteil bestehen.</p> <p>Der Fehler unter C.3 wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Ein Hinweis unter C.3 auf § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG wird aufgenommen, eine weitere Einschränkung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Pflanzenlisten (D.1.1 und D. 1.2)</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			vorzeitiges Beseitigen der Bäume zu vermeiden, zum anderen aber auch, um die Verbreitung von Krankheiten (2B. die Rußrindenkrankheit) zu verhindern. Weiterhin bestehen i.d.R. in Baugebieten erschwerte Wuchsbedingungen, was sich ebenfalls negativ auf anspruchsvollere Baumarten auswirken kann. Demnach sollten die Rot-Buche, der Berg-Ahorn, die Stiel—Eiche und die Sommer-Linde gestrichen und z.B. durch Vogel- und Mehlbeere ersetzt werden.	werden überarbeitet.
			<p>III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz <u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u> Unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen stehen im Plangebiet noch Reste des Unterkeupers an. In diesen ist mit Grundwasser führenden Schichten zu rechnen. Objektbezogene Baugrunderkundungen sind zu empfehlen.</p> <p><u>Altlasten</u> Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Information der Bauherren</p> <p>Kenntnisnahme und Information der Bauherren</p>
			<p>IV. Immissionsschutz Seitens des Fachbereichs Gewerbeaufsicht wird die Festsetzung eines Urbanen Gebiets als Art der baulichen Nutzung grundsätzlich begrüßt, da hierdurch das Konfliktpotential mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung verringert wird und eine Nutzungsstaffelung zur Wohnbebauung in der Umgebung hin erreicht wird.</p> <p>Die Planunterlagen umfassen ein schalltechnisches Gutachten (A 1847) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2019 Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen aufgrund des Betriebs Kienle + Spiess sowie aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs untersucht</p> <p>Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen ist Folgendes aufgefallen:</p>	Kenntnisnahme.

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>1.Im Schalltechnischen Gutachten werden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Nordseite der geplanten Wohnbebauung durch die Geräuschimmissionen der Firma Kienle+Spiess ermittelt. Wie im Rahmen einer Besprechung am 10.04.2019 erwähnt, halten wir es weiterhin für erforderlich durch Zurückversetzen der betroffenen Geschoße, Grundrissorientierung oder Vorgabe einer gewerblichen Nutzung sicherzustellen, dass keine Überschreitungen auftreten. Wir regen deshalb an dementsprechende Regelungen im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.</p> <p>2.Im Gutachten des Büros Isis werden keine Spitzenschallereignisse auf dem Firmenparkplatz westlich der geplanten Wohngebäude berücksichtigt. Im Rahmen des bereits anhängigen Bauantrags für die Wohngebäude wurde festgestellt, dass eine Schallschutzwand zwischen dem Firmenparkplatz und der Wohnbebauung notwendig wird. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Bebauungsplan werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel von 63 dB(A) Tags und 45 dB(A) nachts laut den Ergebnissen des Gutachtens des Büros ISIS eingehalten. In Bezug auf die Immissionsrichtwerte für kurzfristige Geräuschspitzen von 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts ist trotz der Festsetzung eines Urbanen Gebiets zu erwarten, dass diese nachts überschritten werden.</p> <p>Wir halten es deshalb für erforderlich, dass die Spitzenschallereignisse auf dem Parkplatz im Rahmen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan untersucht werden und soweit erforderlich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Zum besseren Verständnis legen wir das Schallgutachten (Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, 1634/1, 18.05.2015) aus dem Baugenehmigungsverfahren unserer Stellungnahme bei.</p>	<p>Im Untersuchungsbericht wurde eine geeignete Grundrissgestaltung (Verzicht auf Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an den zur Bahnhofstraße orientierten Gebäude-seiten) oder die Reduzierung des Lärmanteils von Lüfter 7 als Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese Maßnahmen erscheinen zweckmäßiger als der angedachte Gebäuderück-sprung zur Vermeidung der aufgezeigten Überschreitungen von maximal 0,5 dB(A).</p> <p>Es ist richtig, dass keine Spitzenpe-gelbetrachtung bezüglich des Firmen-parkplatzes durchgeführt wurde. Auf die Spitzenpegelbetrachtung wurde verzichtet, da an der geplanten Bebauung Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm aufgrund der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs erforderlich sind und davon auszugehen ist, dass in Anbe-tracht dieser Lärmeinwirkungen die Fenster von Schlafräumen geschlos-sen werden. Die Empfehlung zum Einbau fensterunabhängiger Lüf-tungseinrichtungen wird unter Punkt 3 im Schreiben des Landratsamts als zwingende Festsetzung empfohlen.</p> <p>Die Prüfung des Gutachtens Heine + Jud zeigt, dass die Lärmschutzwand zur Reduzierung des Beurteilungspe-gels an den betrachteten geplanten Baukörpern gefordert wurde. An den in der schalltechnischen Untersu-</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>3.Im Rahmen der Festsetzung A.7 wird für schutzbedürftige Räume die Ausstattung mit Lüftungseinrichtungen „empfohlen“. Aufgrund der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm nachts regen wir an „in zum Schlafen“ genutzten Räumen den Einbau von Lüftungseinrichtungen zwingend festzusetzen. Auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Räume Fenster zu unbelasteten Fassaden aufweisen.</p>	<p>chung zum Bebauungsplan aufgezeigten Bezugspunkten, die an den aktuell geplanten Baukörpern, die in der Lage von den im Gutachten Heine + Jud betrachteten Baukörpern abweichen, sind keine Überschreitungen des Beurteilungspegels durch die Lärmeinwirkungen des Parkplatzes im Zeitbereich nachts zu befürchten.</p> <p>Diese Anregung wird in Ziff. A.7 berücksichtigt.</p>
			<p>V. Verkehr Sollten Stellplätze für Abfallbehälter o. ä. eingezäunt werden und an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, ist darauf zu achten, dass die Öffnung nicht in Richtung des öffentlichen Verkehrsraums schwenken kann. Ansonsten bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung
11	Deutsche Bahn AG	07.01.2020	Durch den Bebauungsplan werden die Belange Der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Entstehenden Emissionen wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme
12	Deutsche Telekom GmbH	17.01.2020	In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden	Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließung

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf» und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster Zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Ka-</p>	

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			beliebig angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
13	Unitymedia BW GmbH	22.01.2020	Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet.	Kenntnisnahme
14	NABU	05.01.2020	<p>Wir stimmen den Planungen grundsätzlich zu, bitten aber um die Aufnahme folgender Ergänzungen in den Bebauungsplan:</p> <p>Zu B.2.2, B.2.3 und B.2.5 Einfriedungen und auch Geländemodellierungen müssen so gestaltet werden, dass Kleintiere wie z.B. der Igel weiterhin die Möglichkeit haben, sich frei zu bewegen.</p> <p>Zu B.2.6 Möglicherweise ist folgender Text noch etwas eindeutiger: Die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.</p> <p>Zu C.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen Der Landesnaturschutzverband (LNV) empfiehlt zum Schutz vor „Vogelschlag“ im Bebauungsplan bauliche Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. Wir bitten den Satz unter C.3 „Andernfalls müssen geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden“ durch folgenden Text zu ergänzen, der auf den aktuellen Stand der wissenschaftlichen Forschung zum Thema „Schutz vor „Vogelschlag““ verweist: „Hierzu wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte https://vogelglas.vogelwartech/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_20_17.pdf und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ https://vogelglas.vogelwartech verwiesen.“ Wir haben beide Broschüren in der Anlage als PDF-Dateien mitversandt. Statt des Hinweises könnten diese Broschüren, zumindest das Merkblatt auch Bestandteil des Bebauungsplans sein. Diese Hinweise sind deswegen wichtig, weil herkömmliche</p>	<p>Die Festsetzung zu Einfriedungen wird entsprechend ergänzt (B.2.2 und B.2.3).</p> <p>Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt (B.2.6).</p> <p>Der Hinweis in Ziff. C.3 wird</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Schutzmaßnahmen wie Greifvogel-Silhouetten und auch UV-Streifen sich als kaum wirksam erwiesen haben.</p> <p>Zu C 5: Insektenfreundliche Beleuchtung Diesen Text finden wir vorbildlich und schlagen ihn als Standardtext für alle Bebauungspläne vor.</p> <p>Zur Nahwärmeversorgung Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sollte auch die Wärmeversorgung auf erneuerbare Energie und Abwärme umgestellt werden. Wir bitten daher, die Mitgliedschaft bei der Energieagentur Ludwigsburg (LEA) zu nutzen und hier wie auch bei allen neuen Bebauungsplänen diesen Ansatz mit einzuplanen. Auch wenn das Plangebiet relativ klein ist, kann von dort aus die umliegende bestehende Bebauung angeschlossen werden. Möglicherweise kann dabei auch Abwärme von der Firma Kienle + Spiess verwendet werden bzw. ein gemeinsames Wärmemanagement ausgearbeitet werden. Auch das Freibad könnte hier angeschlossen werden.</p>	<p>entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies wird nicht im Bebauungsplan geregelt.</p>
15	Stadt Sachsenheim Team 23 – Tiefbauamt	14.01.2020	hier werde ich die gleichen Bedingungen an die Entwässerung, wie zu Letzt (RW-Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss), fordern (Hohe Straße-Seepfad oder Querstraße/Kurze Straße/ Seepfad, also BG, die in bestehender Verdichtung der Bebauung) Bebauung entstehen.	Die Entwässerung erfolgt über Regenwasserspeichervolumen mit gedrosseltem Abfluss. Das erforderliche Speichervolumen wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt (B.6).
16	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, LNV-Arbeitskreis Ludwigsburg	28.01.2020	<p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden soll, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) schließt sich im Übrigen der Stellungnahme der NABU-Gruppe Sachsenheim vom 05.01.2020 samt Anlagen an und bittet Sie, die vorgeschlagenen Ergänzungen im o.g. Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag in OZ 14 - NABU verwiesen.</p>

**Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße“ (§ 13a BauGB)
Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 19.12.2019 – 31.01.2020**

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligter Nr. 1	29.01.2020	<p>Stellungnahme zur Öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB Bebauungsplanentwurf samt Anlagen „Südlich Bahnhofstraße“</p> <p>1. A.2.2 Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung Um eine Beurteilung durch Gremium und Öffentlichkeit zu ermöglichen, sollten die Planunterlagen vervollständigt werden. Für eine Beurteilung sind Trauf- und Firsthöhen des umgebenden Bestandes von einem Vermessungsbüro örtlich zu erheben und in der Lageplandarstellung festzuhalten. Idealerweise sollte ergänzend vom Ingenieurbüro ein Systemschnitt Süd-Nord durch die Hermann-Hesse-Straße mit Darstellung der bestehenden Wohngebäude Hermann-Hesse-Straße 2 bis 8/1 Systemschnitt West-Ost mit Darstellung der bestehenden Wohngebäude Wagnerstraße 2 bis 6 erstellt werden, welcher Bestand und maximal mögliche Neubebauung in der kritischen Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung darstellen. Zur Beurteilung sollte sodann insbesondere nachfolgende Punkte kommen.</p> <p>1.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bezug zur Umgebung Die zulässige Gebäudehöhe mit bis zu 12,5 m GBHmax Bereich (A1) mit drei Vollgeschossen (und Möglichkeit für ein aufgesetztes Teilgeschoss) fügt sich gerade bei Flach- und Pultdächern städtebaulich nicht in das Umfeld bestehender, südlich angrenzender Bebauung ein und sollte daher überdacht und deutlich korrigiert werden.</p>	<p>Es wurden bereits Schnitte mit Darstellung der umgebenden Bebauung angefertigt. Diese wurden in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 24.10.2020 vorgestellt. Bei der erneuten Beteiligung werden die Schnitte Teil der Beteiligungsunterlagen sein. Auf die Eintragung der angrenzenden Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan wird verzichtet.</p> <p>Die Grundstücke im Bereich A1/A2 werden weiterhin durch die Firma Kienle + Spiess gewerblich genutzt. Um diese gewerbliche Nutzung beizubehalten und der Firma Erweiterungsoptionen zur Verfügung zu stellen, wird in diesem Bereich eine Flachdachbebauung festgesetzt, da hierdurch eine gewerbliche Nutzung am besten möglich ist. Bei einer Firmenerweiterung auf dieser Fläche sind natürlich die</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>1.2 Mögliches Resultat der geplanten Festsetzung der Bezugshöhe Die Festsetzung einer einheitlichen Bezugshöhe für den gesamten Bereich (A1) kann dazu führen, dass sehr lange Baukörper einheitlicher Höhe entstehen, welche ungünstig zur gegebenen Topografie liegen und zu einheitlich gegenüber der im Süden liegenden, lebhafteren Bebauung wirken werden. Diese stuft sich entlang des Straßenniveaus ab und wirkt somit deutlich lockerer als eine einheitliche Firstkante, wie sie der Bebauungsplanentwurf zulässt. Es sollte überprüft werden, ob als Bezugshöhe nicht die besser die bestehende und im Plan festgehaltene Straßenhöhe der Hermann-Hesse-Straße genutzt wird. Ähnliches gilt für den Bereich (C), wo ein gestaffelter Bezug zum gegebenen Gelände der nach Norden abfallenden Grundstücke der Wagnerstraße (Flurstücke 50, 51, 51/ 1) an deren westlichen Grundstückskante geschaffen werden könnte.</p> <p>2. A.2.2 Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die städtebauliche Signifikanz Um eine Beurteilung durch Gremium und Öffentlichkeit zu ermöglichen, sollten die Planunterlagen vervollständigt werden. Für eine Beurteilung sollte ergänzend die tatsächliche Straßenlage von einem Vermessungsbüro erhoben oder den realisierten Ausbauplänen entnommen und in der Lageplandarstellung festgehalten werden. Nach Ausbau der Kreuzung Schloßgarten- und Bahnhofstraße weicht die Verkehrsführung von den bestehenden Flur-</p>	<p>Belange der angrenzenden Wohnnutzung zu berücksichtigen. Mit der Flachdachbebauung soll zudem ein Übergang von der bestehenden, nördlich angrenzenden Gewerbefläche mit Flachdachbebauung zu den südlich angrenzenden Wohnbauflächen mit Satteldachbebauung geschaffen werden.</p> <p>Die festgesetzte Bezugshöhe im Bereich A1/A2 liegt deutlich tiefer als das Straßenniveau der Hermann-Hesse-Straße. Die Bezugshöhe dient lediglich zur Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe, diese legt nicht die EFH der Bebauung fest. Bei der zu erwartenden Anpassung der Bebauung an das Gelände entsteht hier ebenfalls eine „lebhaftere“ Bebauung. Aufgrund der vielfältigen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ist die Festsetzung einer differenzierten Bezugshöhe problematisch.</p> <p>Auf die Aufnahme der Straßenlage wird verzichtet, da diese für die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausschlaggebend sind.</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>stücksgrenzen ab (vgl. Abbildg.). Eine Beurteilung an Hand des zugrunde liegenden Katasters kann hier irreführend sein.</p> <p>2.1 A.2.2 Höhe baulicher Anlagen in städtebaulich dominanter Lage Das einst als Kantine errichtete Gebäude fungiert seit Errichtung als signifikanter Kopf des überplanten Areals in Richtung Westen. Der geänderte Ausbau der Straßenführung hat die Zeichenhaftigkeit dieser städtebaulich relevanten Stelle noch verstärkt nachdem die Bahnhofstraße zuvor leicht verschwenkt und darauf zuführt. Gerade hier, wo sich die Weite des Schlossgarten und offenen, durchgrüneten Parkierung vor dem Schlossbad schließt bevor in die bebauten Gebiete eingefahren wird, sollte eine deutlich größere Höhe zulässig sein. Die Höhe baulicher Anlagen für Bereich (A2) niedriger festzulegen als für Bereich (A1) widerspricht der dieser Bebauung zukommenden stadtplanerisch sinnvollen, zeichenhaften Funktion. Diese kann sie dann ausspielen, wenn sie zusammen mit Bahnhofstraße 23 den offenen Platz fasst, mit Gebäude Bahnhofstraße 31 ein städtebauliches Tor bildet und gegenüber der in (A1) zulässigen Bebauung einst noch dominant sein kann.</p> <p>3. A.3.1 Bauweise, Zulässigkeit von Abweichungen zu offenen Bauweise Um eine Beurteilung durch Gremium und Öffentlichkeit zu ermöglichen, sollten die Planunterlagen vervollständigt werden. Für eine Beurteilung sind Gebäudelängen des umgebenden Bestandes von einem Vermessungsbüro örtlich zu erheben oder dem Kataster zu entnehmen und maßlich festzuhalten.</p> <p>3.1 Zulässigkeit von Abweichungen zur offenen Bauweise Im Süden und Osten umgeben Gebäude geringer baulicher Länge den geplanten Geltungsbereich. Eine Abweichung, wie unter A.3.1 vorgesehen, passt nicht dazu. Während der vorgenannte Kopfbau der Werkskantine durch seine im Grundriss Wabenförmige Ausbildung genau dort eine Gliederung erfährt, wo er den Wohngebäuden am nächsten kommt, hat er nur dort eine größere Länge, wo er hinreichend Abstand hält (und selbst hier ist er mit noch gegliedert, wie seine Kontur im Lageplan zeigt). Die hier verfolgten, gestalterisch relevanten Werte und die im Süden und Osten angrenzenden offene Bauweise sollte sich in Bezug auf den Bestand im Süden und Osten ohne Abweichungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlagen. Sollen der verträglichen gewerblichen Nutzung wegen grö-</p>	<p>Im westlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 43 soll im Bereich A2 die Gebäudehöhe auf 9,50 m festgelegt werden, während im restlichen Bereich dieses Grundstückes A1 eine höhere Gebäudehöhe von 12,5 m festgelegt wird. Dies dient der Übersichtlichkeit und Sicherheit im Kreuzungsbereich.</p> <p>Es ist nicht üblich die vorhandene Bebauung vermaßt im Planteil darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen maßstäblichen Plan handelt, so dass bei Bedarf Maße entnommen werden können.</p> <p>Um zu verhindern, dass im Norden der bestehenden Bebauung eine lange Riegelbebauung mit einer Länge von 55 m entsteht, wurde die Festetzung zur Stellung baulicher Anlagen (A.3.3) nochmals überarbeitet. Demnach ist die Längsachse der Bebauung senkrecht zur Baugrenze entlang der Hermann-Hesse-Straße</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>ßere Gebäudelängen zugelassen werden, so kann dafür im Norden, in Verlängerung zum Hausgrund des bestehenden Gebäudes Bahnhofstraße 32, ein entsprechendes Baufeld, „(A3)“, geschaffen werden. Hier können Abweichungen in der Gebäudelänge problemlos zugelassen werden oder mit Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ein Pendant zur baulichen Art der Nutzung nördlich der Bahnhofstraße festgesetzt werden. Es wird gebeten, die Planungen hierfür zu präzisieren und anzupassen.</p> <p>4. A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Um eine Beurteilung durch Gremium und Öffentlichkeit zu ermöglichen, sollten die Planunterlagen vervollständigt werden. Für eine Beurteilung sind Ausschnitte der Plandarstellungen der rechtskräftigen Bauleitpläne an den südlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs in einen Plan zu übertragen.</p> <p>4.1 A.3.2 überbaubare Grundstücksfläche in Bezug zum bestehenden Straßenraum Die im Süden vermutlich festgesetzte Baulinie mit Vorgartenflächen hält einen gestalterisch wirksamen Abstand von rd. 4 Metern zur Grundstücksgrenze. Der gegenüberliegende Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze beträgt einen Teil davon, gleichwohl auf dieser sonnigeren Straßenseite der Gehweg geführt ist. Es sollte ein vergleichbarer Abstand eingehalten werden um die planerisch gesetzten Ziele der gärtnerischen Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen nach B.2.6 sollten doch gerade hier für die Passierenden erlebbar werden. Abweichungen für untergeordnete Bauteile, welche die Baugrenzen überschreiten, können ggf. im üblichen Umfang zugelassen werden.</p> <p>4.2 A.3.2 überbaubare Grundstücksfläche in Bezug zur Umgebung Im Südosten ist könnte die Baugrenze leicht nach Norden geknickt werden um einen Übergang zur Bebauung Wagnerstraße 6 sowie Hermann-Hesse-Straße 11 (und niedriger) deutlich harmonischer zu gestalten (s. Abbildung)</p>	<p>auszurichten.</p> <p>Für diese Bereiche existieren keine Bebauungspläne, es ist lediglich ein Baulinienplan vorhanden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt zur Hermann-Hesse-Straße einen Abstand von mindestens 2,50 m fest. Dies wird als ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche angesehen. Durch die oben bereits aufgeführte Änderung zur Festsetzung der Gebäudeausrichtung wird an dieser Stelle ohnehin eine Auflockerung erreicht. Da sich die Neubebauung nördlich der bestehenden Straße befindet bleibt die Situation der „sonnigeren Straßenseite“ erhalten.</p> <p>Durch die festgesetzte Baugrenze wird sichergestellt, dass die Bebauung parallel zur Hermann-Hesse-Straße errichtet wird, wodurch sich die Bebauung</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>4.3 A.3.3 Stellung baulicher Anlagen Allgemein erweist sich eine Nord-Südausrichtung von Wohnungen als energetisch günstiger gegenüber der Ost-Westausrichtung. Der Wärmeeintrag bei einer Nord-Südorientierung beträgt 138 % (Südfenster 100 %, Nordfenster 38%), der Wärmeeintrag bei einer Ost-Westausrichtung beträgt 120 % (Ost- und Westfenster jeweils 60 %). Die Sinnhaftigkeit und somit auch die Zulässigkeit der Stellung baulicher Anlagen parallel oder senkrecht zur ideal ausgerichteten Hermann-Hesse-Straße in den Bereichen (A1) und (A2) sollte daher hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft werden. Die Festsetzung im Bereich (C) die Längsachse der Gebäude (ausschließl.) senkrecht zur Baugrenze auszurichten ist, widerstrebt den Anforderungen heute spürbarer klimatischer Probleme und den Verpflichtungen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Die giebelständige Gebäudeausrichtung ist zudem auch stadtgestalterisch sehr fragwürdig, ist doch die Bebauung südlich der Hermann-Hesse-Straße in diesem Bereich ganz ausschließlich traufständig.</p> <p>4.4 A.4.3 Nebenanlagen, Flächen für Abfallbehälter in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Rechtskräftiges Bauplanungsrecht im Süden des geplanten Geltungsbereichs sieht mit hoher Wahrscheinlichkeit Vorgartenflächen nach Württembergischer Bauordnung vor. Diese wurden festsetzungskonform gärtnerisch gestaltet und sind und auch heute ganz überwiegend noch örtlich anzutreffen. Lediglich Stellplatzflächen scheinen hier vereinzelt im Wege von Befreiungen zugelassen worden zu sein. Wenn nach A.2.1 Überschreitungen der GRZ bis zum Doppelten für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen werden, so sollte die Zulässigkeit von Müllbehältern entlang des Weges zum Bahnhof für weite Teile der Bevölkerung im Osten des Stadtgebiets von Großsachsenheim doch nochmals eingehend geprüft werden und auf die überbaubaren Grundstücksflächen mit dessen Abstand zum Fußweg der Hermann-Hesse-Straße begrenzt bleiben.</p> <p>5. A.5 Verkehrsflächen</p>	<p>auch an die bestehenden Gebäude südlich der Hermann-Hesse-Straße anpasst.</p> <p>Die festgesetzte Gebäudeausrichtung im Bereich C ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstückes. Außerdem orientiert sich die Bebauung somit an der direkt angrenzenden Bebauung im Osten (Wagnerstraße 2, 4 und 6)</p> <p>Durch die Zulässigkeit von Abfallbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Unterbringung der Müllbehälter im direkten Anschluss zu den öffentlichen Verkehrsanlagen ermöglicht werden. Dies vereinfacht die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag und ermöglicht die optimale Ausnutzung der Grundstücke bzw. der Freibereiche.</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>5.1 Zufahrten zu Tiefgaragen Das Niveau der Bahnhofstraße liegt laut Planeinschrieb zwischen 233,6 und 234,8 längs der überbaubaren Grundstücksfläche. Das der Hermann-Hesse-Straße liegt bei 235,0 bis 238,4. Der bestehende Höhenversatz beider Straßen legt es nahe, Tiefgaragen, wie sie zur Unterbringung der nach B.4 geforderten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bzw. für gewerbliche Nutzungen nötig sind, ausschließlich über die deutlich tiefer liegende Bahnhofstraße anzufahren. Es ist dazu zu raten, dies auch festzusetzen um Rampen aus der ungünstigeren, höheren Position in tiefer liegende Garagen tatsächlich zu vermeiden.</p> <p>5.2 Gehweg(e) Laut A.5 gilt der Planeinschrieb hinsichtlich der Lage des Gehwegs. Demnach ist lediglich im Nordosten ein kleines Stück Gehweg gesichert, gleichwohl gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr gerade in dieser Nordorientierung, zum Gewerbe hin, zu erwarten sind. Es ist anzuraten, die Planungen und erforderlichenfalls auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu überdenken. Eine Radwegführung auf der mit Lieferverkehr belasteten, leicht ansteigenden Straße ist u.U. schon perspektivisch planerisch vorwegzunehmen.</p> <p>6. B.1.1 Dachform und Dachneigung Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verpflichtet und sollen im Rahmen der Bauleitplanung prüfen, ob Gebäude- und energieeinsparbezogenen Maßnahmen, z.B. Ausrichtung und Form der Gebäude diesen Zielen gerecht werden. Die Hermann-Hesse-Straße ist ideal Ost-West ausgerichtet. Dachflächen der parallel zu ihr stehenden Gebäude können damit nahezu exakt nach Süden ausgerichtet werden. Sie sind damit geradezu in allerbesten Weise prädestiniert um mit geneigten Dachflächen versehen zu werden und Träger völlig ideal ausgerichteter Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zu werden. Es ist daher dringend anzuraten, von der Festsetzung von Flachdächern bzw. von Flach- und Pultdächern Abstand zu nehmen. Aufbauten auf Flach- und Pultdächern geringer Neigung mir Anlagen zur Solarenergienutzung wären zwar grundsätzlich möglich, würden jedoch die Festsetzungen der extensiven Begrünung nachkonterkarieren, wie sie an anderer Stelle vorgesehen ist. Eine aus einer bestimmten Nutzung resultierende, somit zwingende Dachform kann nicht nachgewiesen werden. Auch stadtgestalte-</p>	<p>Da die zukünftige Grundstücksaufteilung sowie die Eigentumsverhältnisse nicht vorhersehbar sind, erfolgt derzeit keine Festsetzung zur Positionierung einer Tiefgaragenzufahrt.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Gehweges soll der bestehende Gehweg entlang der Bahnhofstraße fortgeführt werden.</p> <p>Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist ebenfalls in Kombination mit einer Dachbegrünung möglich. Zudem ist eine optimale Ausrichtung der Photovoltaikanlage auf einem Flachdach unabhängig von der Gebäudeausrichtung möglich.</p> <p>Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>risch würden traufständige Satteldächer deutlich besser zur bislang ausschließlich von traufständigen Gebäuden geprägten Straße passen.</p> <p>7. B.1.5 Fassaden Im gesamten Bereich der Hermann-Hesse-Straße befindet sich ein einziges Gebäude mit einer hinterlüfteten Fassade aus Holz, welche vor Jahrzehnten zum Schutz einer aufgetragenen Wärmedämmung angebracht wurde. Holzfassaden sind in diesem Areal ansonsten nicht anzutreffen. Aus gestalterischen Überlegungen heraus sollten sie u.U. auch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Soll aus Nachhaltigkeitsüberlegungen heraus Holz auch für die Fassaden zugelassen werden, so wird angeregt, diese auf flächig wirkende Holzwerkstoffe zu begrenzen.</p> <p>8. B.2.5 Geländemodellierung Wie in den umgebenden Baugebieten bereits exerziert, kann hier gänzlich ohne Gabionen und (brachiale) Natursteinblöcke von bis zu 1,20 m Höhe ausgekommen werden. Die Regelungen zur Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche, aber auch zu angrenzenden Grundstücken sollten und können deutlich strenger gefasst werden da sie in erheblichem Umfang gestalterisch wirksam sind. Wie prägend Geländeversprünge sind, demonstrieren vor allem auch Geländeanpassungen an zu hoch liegende Tiefgaragen, wie diese andernorts leider anzutreffen sind.</p> <p>9. B.3 Anforderungen an Werbeanlagen Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung sollte die Regelung nach § 11 (4) LBO auf die nach Süden angrenzenden Baufelder übertragen werden. Hier sollten für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sein. Darüber hinausgehend sollten Vorschriften auch auf die Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten regeln, wie dies § 74 (1) Satz 2 explizit vorsieht. Die bislang enthaltenen örtlichen Bauvorschriften schließen lediglich erhebliche Störungen durch Licht und Lärm aus. Sie sollten ergänzt werden und mindestens Regelungen zur maximalen Größe und Höhenlage beinhalten.</p>	<p>innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird zudem minimiert.</p> <p>Auch wenn derzeit keine Holzfassaden vorhanden sind, spricht aus gestalterischen Gründen nichts gegen diese Festsetzung.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine gängige Festsetzung zur Regelung der Geländemodellierungen, welche als veträglich eingestuft wird.</p> <p>Eine ergänzende Festsetzung zur Regelung von Werbeanlagen im südlichen Plangebiet wird mit aufgenommen (B.3).</p>