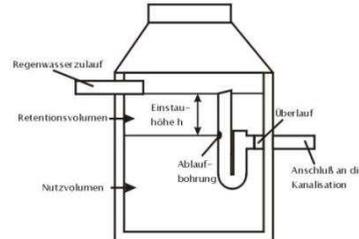


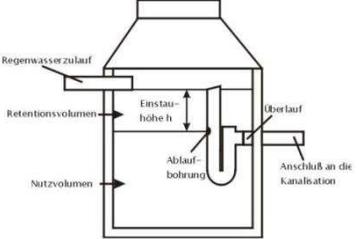
Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße“ (§ 13a BauGB)
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
im Rahmen der 2. Offenlage vom 25.08.2020 – 24.09.2020
(Beteiligung per Schreiben vom 12.08.2020)

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Gemeinde Freudental	29.09.2020 (nach Fristende)	Freudentaler Belange werden nicht tangiert.	Kenntnisnahme
2	Gemeinde Löchgau	24.08.2020	Aus Sicht der Gemeindeverwaltung Löchgau bestehen keine Einwände oder Bedenken.	Kenntnisnahme
3	Stadt Bietigheim-Bissingen	26.08.2020	Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind durch die Planungen nicht berührt.	Kenntnisnahme
4	Stadt Bönningheim	19.08.2020	Die Stadt Bönningheim macht keine Bedenken und Anregungen geltend.	Kenntnisnahme
5	Stadt Markgröningen	07.09.2020	Von Seiten der Stadt Markgröningen bestehen auch weiterhin keine Bedenken oder Anregungen gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme
6	Stadt Oberriexingen	24.08.2020	Die Stadt Oberriexingen hat gegen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südlich Bahnhofstraße“ der Stadt Sachsenheim weiterhin nichts einzuwenden.	Kenntnisnahme
7	Handwerkskammer Region Stuttgart	18.09.2020	Auch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenke oder Anregungen.	Kenntnisnahme
8	Verband Region Stuttgart	11.09.2020	Zur vorliegenden Planung gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 27.01.2020. Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans 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
			<p><i>Nachrichtlich Stellungnahme vom 27.01.2020:</i></p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p><i>Nachrichtlich Abwägung der Stellungnahme vom 27.01.2020:</i></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p>
9	Regierungspräsidium Stuttgart	31.08.2020	<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.</p> <p>Dennoch erhalten Sie gemäß dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 und auf Grund Ihrer Angabe auf dem Formblatt keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</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>Landesamt für Denkmalpflege: Vielen Dank für die nochmalige Beteiligung am Bebauungsplanverfahren Südlich Bahnhofstraße in Großsachsenheim.</p>	<p>Hinweis: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim 2016-2021 genehmigt am 08.05.2009 sind die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Wohnnutzung im Bereich der zurzeit ungenutzten Grundstückflächen im Osten des Plangebiets besteht die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum auch im Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Dem Ziel des Flächennutzungsplans wird dadurch Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit weitestgehend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und ist somit im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Nachdem als Art der baulichen Nutzung der seit Mai 2017 neue Gebietstypus 'Urbanes Gebiet' vorgesehen ist, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			Nach Prüfung der Unterlagen sind die mitgeteilten Belange der Archäologischen Denkmalpflege vollumfänglich in die Unterlagen übernommen worden. Weitere Anregungen oder Bedenken sind daher nicht zu äußern.	
10	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissionsschutz	22.09.2020	<p>I. <u>Naturschutz</u></p> <p>Wir regen nochmals dringend an, die Ausführungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zum Schutz vor Vogelschlag in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p>Ein Flächenbezug (bodenrechtliche Relevanz) muss nicht bestehen, da es sich hierbei um eigenständige städtebauliche Maßnahmen in Anlehnung an § 1 BNatSchG handelt. Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem vorbeugenden Umwelt- und Naturschutz und entsprechen damit den Planungsgrundsätzen gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Eine städtebauliche Rechtfertigung liegt demnach vor.</p>	Es wird aufgrund des vorangeschrittenen Verfahrensstandes an der vormaligen Abwägung festgehalten. Da während des Bebauungsplanverfahrens noch nicht feststeht, an welchem Ort die insektenfreundliche Beleuchtung angebracht werden kann, bleibt der Absatz unter dem Hinweisteil unverändert bestehen (vgl. Ziff. C.5).
			<p>II. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p><u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:</u> Unter der Begründung Punkt 4.8.6 Zisternen wird angeführt, dass durch die Anlage von Zisternen ein weiterer Beitrag zur Drosselung und Reduzierung des Niederschlagsabflusses geleistet wird. Hinsichtlich des gedrosselten Abflusses aus den Retentionszisternen in einen Mischwasserkanal wird angemerkt, dass dies nicht zu einer Reduzierung des Niederschlagsabflusses insgesamt beiträgt. Hier erfolgt weiter eine Vermischung des Niederschlagswassers mit Abwasser und eine Weiterleitung zur Kläranlage bzw. eine Entlastung in ein Gewässer. Zisternen mit einem Retentionsanteil und gedrosseltem Ablauf sollten daher nur vorgegeben werden, sofern das nachfolgende Mischwasserkanalnetz unbedingt hydraulisch entlastet werden muss. Zisternen nur zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser werden als sinnvoll angesehen. Hier ist allerdings zu bedenken, dass bei einer Dachbegrünung nur bei längeren und intensiveren Niederschlägen ein Abfluss entsteht. Besser ist es daher Zisternen nur für Bereiche ohne Dachbegrünung vorzugeben und bei anderen Bereichen zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses und Erhöhung der Verdunstung ggf. eine Erhöhung der Substratstärke von z. B. 10 auf 15 cm</p>	<p>Zur Klarstellung wurde unter Ziff. C.6 ein Hinweis mit Skizze aufgenommen.</p> <p>C.6 Retentionszisternen Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen darf nicht auf direktem Weg in die Mischwasserkanalisation geleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch (siehe Schema Retentionszisterne).</p>  <p>Beim Verdichten der innerstädtischen Bebauung wird seitens des Teams Tiefbau angestrebt, das hydraulisch überlastete Abwassernetz im innerstädtischen</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			vorzugeben.	<p>Bereich einerseits zu entlasten, andererseits die Entlastung in ein Gewässer zu minimieren. Dabei sind die Zisternen sowohl für die Speicherung, als auch für die Nutzung des Niederschlagswassers gedacht. Wir beziehen uns dabei auf den Textteil (Entwurf) B.6.</p> <p>Da die ausreichende Entnahme des gespeicherten Wassers bei Zisternen ohne Drosselabfluss in Regenmonaten nicht gewährleistet ist, ist aufgrund des dann anspringenden Notüberlaufs auch die Rückhaltung des Niederschlagswassers nicht gewährleistet. Unsere gestellten Forderungen basieren aber gerade auf dem Abflussmanagement bei längeren und intensiveren Niederschlägen.</p> <p>Die Forderungen des gedrosselten Regenabflusses sind zum Zwecke eines störungsfreien Betriebs des Kanalnetzes und der Minimierung der Belastung der Gewässer durch Schmutzfracht. Solange die Vorgaben bzgl. Retentionsvolumina und Drosselabflüsse eingehalten werden, steht die Stadt jeder baulichen Lösung offen gegenüber. Ein Gründach mit entsprechend nachgewiesenem Retentionsvolumen und gedrosseltem Abfluss kann ebenso eine Lösung zur Einhaltung der Vorgaben sein.</p> <p>Zur Klarstellung wurde unter Ziff. C.6 ein Hinweis mit Skizze aufgenommen.</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
				<p>C.6 Retentionszisternen</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen darf nicht auf direktem Weg in die Mischwasserkanalisation geleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch (siehe Schema Retentionszisterne).</p> 
			<p>III. <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die Planung wurde in Bezug auf einige einzelne Themen (Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, Denkmalschutz, etc.) angepasst. In Bezug auf das Thema Immissionsschutz hat die Stadt Sachsenheim eine unserer Anregungen berücksichtigt und die Festsetzung dahingehend geändert, dass der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen nun zwingend vorgegeben wird.</p> <p>Entsprechend dem Anschreiben der Stadt Sachsenheim können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Hierzu haben wir keine Anregungen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere bisherige Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Textteil Ziff. A.7 wurden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt (vgl. Auszug aus dem Textteil Ziff. A.7 – Immissionsschutzmaßnahmen vom 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020):</p> <p><small>In Anbetracht der Lärmentwicklung des Straßen- und Schienenverkehrs im Zeitbereich „nachts“ werden sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Ersatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen empfohlen. Auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Räume Fenster zu unbelasteten Fassaden aufweisen.</small></p> <p>Kenntnisnahme</p>
			<p><i>Nachrichtlich Stellungnahme vom 29.01.2020</i></p> <p>I. Bauordnungsrecht</p> <p><i>Als Art der baulichen Nutzung ist 'Urbanes Gebiet' vorgesehen.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Nachrichtlich Abwägung der Stellungnahme vom 29.01.2020:</i></p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p><i>Unterschieden werden zwei Arten von Hauptnutzungen: Zum einen das Wohnen, zum anderen nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. 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 andere eine das Gebiet städtebaulich mit-prägende Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben.</i></p> <p><i>Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird vorausgesetzt. Bei den Planungen der Bauvorhaben müssen die Aufstellflächen für das Rettungsgerät der Feuerwehr gemäß VwV Feuerwehrflächen nachgewiesen werden.</i></p> <p><i>Die vom Fachbereich Gewerbeaufsicht nachfolgend erläuterte Lärmproblematik sollte unbedingt im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und nicht auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
			<p>II. Naturschutz; <i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Der Fehler unter C.3 wird entsprechend korrigiert.</i></p> <p><i>Ein Hinweis unter C.3 auf § 39 Abs. 5</i></p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>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 vorzeitiges Beseitigen der Bäume zu vermeiden, zum anderen aber auch, um die Verbreitung von Krankheiten (2B. die Rußrindkrankheit) 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.</p>	<p>Ziff. 2 BNatSchG wird aufgenommen, eine weitere Einschränkung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Pflanzenlisten (D.1.1 und D. 1.2) werden überarbeitet.</p>
			<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>Kenntnisnahme.</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p><i>Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen ist Folgendes aufgefallen:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Im Untersuchungsbericht wurde eine geeignete Grundrissgestaltung (Verzicht auf Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an den zur Bahnhofstraße orientierten Gebäudeseiten) oder die Reduzierung des Lärmanteils von Lüfter 7 als Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese Maßnahmen erscheinen zweckmäßiger als der angedachte Gebäuderücksprung zur Vermeidung der aufgezeigten Überschreitungen von maximal 0,5 dB(A).</i></p> <p><i>Es ist richtig, dass keine Spitzenpegelbetrachtung bezüglich des Firmenparkplatzes 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 Anbetracht dieser Lärmeinwirkungen die Fenster von Schlafräumen geschlossen werden. Die Empfehlung zum Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen wird unter Punkt 3 im Schreiben des Landratsamts als zwingende Festsetzung empfohlen.</i></p> <p><i>Die Prüfung des Gutachtens Heine + Jud zeigt, dass die Lärmschutzwand zur Reduzierung des Beurteilungspegels an den betrachteten geplanten Baukörpern gefordert wurde. An den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan aufgezeigten Bezugspunkten,</i></p>

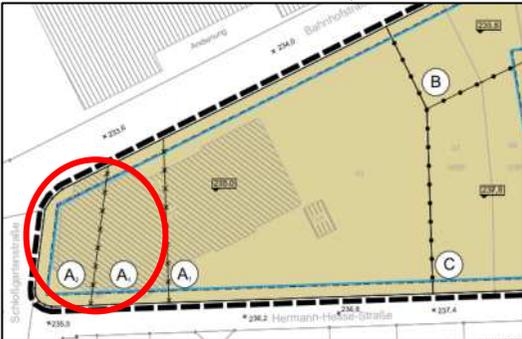
OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>3.Im Rahmen der Festsetzung A.7 wird für schutzbedürftige Räume die Ausstattung mit Lüftungseinrichtungen „empfohlen“. Aufgrund der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm nachts regen wir an „in zum Schlafen“ genutzten 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>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>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
11	Deutsche Bahn AG	03.09.2020	<p>Durch Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans 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 Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Textteil Ziff. A.7 wurden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt (vgl. Auszug aus dem Textteil Ziff. A.7 – Immissionsschutzmaßnahmen vom 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020):</p> <p><small>In Anbetracht der Lärmentwicklung des Straßen- und Schienenverkehrs im Zeitbereich „nachts“ werden sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Ersatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen empfohlen. Auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Räume Fenster zu unbelasteten Fassaden aufweisen.</small></p>
12	Deutsche Telekom GmbH	21.09.2020	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21/PB2/Herr Ruben Dittrich vom 17.01.2020 Stellung genommen. Unsere damalige Stellungnahme gilt weiterhin und unverändert.</p> <p><i>Nachrichtlich Stellungnahme vom 17.01.2020:</i> <i>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind</i> <i>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 Planungssicherheit möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>Nachrichtlich Abwägung der Stellungnahme vom 17.01.2020:</i></p> <p><i>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Erschließung</i></p>

OZ	Behörde/ Träger	Datum	Inhalt	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			<p>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 Kabelziehfahrzeugen 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.</p>	
13	Unitymedia BW GmbH	02.09.2020	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 22.01.2020 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>Nachrichtlich Stellungnahme vom 22.01.2020:</i></p> <p><i>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Nachrichtlich Abwägung der Stellungnahme vom 22.01.2020:</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>
14	Omnibus Spillmann	24.08.2020	<p>Aus Sicht der Fa. Spillmann bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
15	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	13.08.2020	<p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße“ (§ 13a BauGB)
Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der 2. Offenlage vom 25.08.2020 – 24.09.2020**

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligter Nr. 1	08.09.2020	<p>Unser Unternehmen ist mit der aktuellen Planung nicht einverstanden. Wesentlicher Punkt der Einwände ist der Umstand, dass durch diesen Bebauungsplan mit einer verdichteten Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Betrieb zu rechnen ist. Dies wird zu massiven nachbarschaftlichen Problemen führen. Insbesondere ist an die zusätzliche Verkehrsbelastung zu denken. Bei der geplanten, intensivierten Bebauung in nächster Nähe zum Betriebsgelände wird die bereits jetzt angespannte Verkehrslage und Parksituation noch verschlimmert. Wir geben des Weiteren zu bedenken, dass von der Firma auch Emissionen ausgehen. Wir arbeiten im 3-Schicht-Betrieb, auch an Wochenenden. Durch die heranrückende Bebauung ist mit weiteren Auflagen der Stadt zu Lasten unseres Unternehmens zu rechnen. Dies gilt auch und besonders für die nun beabsichtigte Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften.</p>	<p>Im Rahmen der gemeinsamen Besprechung am 13.10.2020 wurde vereinbart, dass im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens eine gemeinsame Begehung zwischen Vertretern des Beteiligten Nr. 1 und der Stadt bezüglich der Themenbereiche Verkehr und Parksituation durchgeführt werden soll.</p> <p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde im Bebauungsplan mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt (vgl. Auszug aus dem Textteil Ziff. B.5 – Anzahl der notwendigen Stellplätze vom: 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020):</p> <p>B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) <small>Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. In Tiefgaragen muss jeder Stellplatz separat anfahrbar sein.</small></p> <p>Die Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.</p> <p>Im Textteil Ziff. A.7 wurden schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt (vgl. Auszug aus dem Textteil Ziff. A.7 – Immissionsschutzmaßnahmen vom 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020):</p> <p><small>In Anbetracht der Lärmentwicklung des Straßen- und Schienenverkehrs im Zeitbereich „nachts“ werden sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Ersatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen empfohlen. Auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Räume Fenster zu unbelasteten Fassaden aufweisen.</small></p> <p>Darüber hinaus wurde in Ziff. A.1 des Textteils festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstraße nicht zulässig ist (vgl. Auszug aus dem Textteil Ziff. B.5 – Anzahl der notwendigen</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
				<p>Stellplätze vom: 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020):</p> <p>Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 ist im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Bahnhofstraße an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.</p> <p>Schank- und Speisewirtschaften wurden wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt (Auszug aus dem Textteil Ziff. A.1 – Art der baulichen Nutzung vom: 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020):</p> <p>Ausschließlich im westlichen Teil des Bereichs A1 sowie im gesamten Teil des Bereichs A2 sind zudem Schank- und Speisewirtschaften zulässig.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe • Schank- und Speisewirtschaften <p>Im östlichen Teil des Bereichs A1 sowie in den Bereichen B und C sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.</p> <p>→ vgl. rote Markierung im Planteil (westlicher Teil des Bereiches A1 und A2)</p>  <p>(Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020)</p> <p>Um einen Zusammenhang mit dem nahegelegenen Freibad und eine mögliche Nutzung der angedachten Schank- und Speisewirtschaft durch die Besucher des Freibades zu ermöglichen, wurde ein Teilbereich im westlichen Bereich des Gebietes gewählt. Gleichfalls soll auf diesem Wege das Wohngebiet nicht zu sehr belastet werden.</p> <p>Aktuell wird der westliche Teilbereich des</p>

OZ	Beteiligte(r)	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
				<p>Plangebiets gewerblich genutzt. Diese Fläche ist bebaut mit einem Büro- und Kantinegebäude. Die Freiflächen werden als Betriebsparkplatz genutzt.</p> <p>Durch diesen Bebauungsplan im Innenbereich wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Mit dieser Nachverdichtung wird Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Gleichzeitig werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme). Des Weiteren soll die vorhandene Gemengelage und Konfliktsituation Gewerbe <-->Wohnen mit dem neuen Gebietstypus „Urbanes Gebiet“ entschärft werden.</p>