

Bebauungsplan „Obere Lehen“, Büchenbronn –Frühzeitige Beteiligung

vom 18.04.2017 bis 05.05.2017

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eisenbahnbundesamt (18.04.2017)

Gesundheitsamt (05.05.2017)

Handwerkskammer Karlsruhe (21.04.2017)

Gemeinde Kieselbronn (18.04.2017)

CSG GmbH (05.05.2017)

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr (21.04.2017)

Terranets bw (19.04.2017)

Gemeinde Tiefenbronn (18.04.2017)

TransnetBW (18.04.2017)

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Polizeipräsidium Karlsruhe, 24.04.2017

Die Höhe von Einfriedungen sollte an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und an Garagenzufahrten beziehungsweise im Bereich von Stellplätzen maximal 80 cm betragen. Dies insbesondere, da aus verkehrspolizeilicher Erfahrung, die Sicht von ausfahrende Fahrzeugen auf z.B. spielende Kinder ansonsten eingeschränkt ist und diese sehr spät erkannt werden können.

An Straßeneinmündungen ist abhängig von der zugelassenen Geschwindigkeit gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) das erforderliche Sichtfenster einzuhalten.

Einer auch nur teilweisen Planung ohne Gehweg können wir aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zustimmen. Insbesondere da ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist, in welchem auch gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Das birgt die Gefahr, dass u.a.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme

Die Örtlichen Bauvorschriften ermöglichen eine Regelung der Einfriedungen nur aus gestalterischen Gründen, nicht aber aus verkehrstechnischen Erwägungen. Die Anregung wird aber in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Im Zeichnerischen Teil wurde geprüft, ob hinsichtlich der festgesetzten Baufenster Konflikte mit den erforderlichen Sichtfenstern entstehen können. Zum Thema Einfriedungen siehe oben.

In Wohnstraßen kann auf separate Gehwege verzichtet werden, „wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (500 Kfz/24h) nicht überschritten wird.“ Aber auch dann sollten „mäßige

	<p>Lkw/Schwerverkehr Andienungen erfolgen werden und gleichzeitig Fußgänger nicht gesichert auf einem Gehweg geführt werden können. Zumal die o.g. Richtlinie RASSt 06 für solche Wohnstraßen Gehwege zwingend vorsieht. Dies dient auch nach Herstellung der verkehrlichen Klarheit, um z.B. ordnungswidriges Parken ahnden zu können.</p> <p>Die Festsetzung von 2 Stellplätzen für eine Wohneinheit über 70qm Wohnfläche begrüßen wir. Aufgrund der verkehrspolizeilichen Erfahrung in anderen Wohngebieten, sehen wir sogenannte „gefangene“ Stellplätze jedoch sehr kritisch, da faktisch dann doch nur ein Stellplatz vorhanden sein wird.</p> <p>Die Unterlagen übersenden wir hausintern an unsere Abteilung Prävention. Gegebenenfalls erfolgen von dort weitere Anregungen auch hinsichtlich kriminalpolizeilicher Vorbeugung.</p> <p>Wir bitten, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden“ (EFA, 3.1.2.3, vgl. 3.1.1).</p> <p>Diese Situation scheint hier gegeben. Vorgesehen ist eine Ausweisung des Gebietes als Tempo 30 Zone. Die Straße in Verlängerung der Schönblickstraße wird nach dem Separationsprinzip gestalten. Für die restlichen Straßen soll der Verkehrsraum als gemischte Verkehrsfläche angelegt werden. Die Festlegung einer offenen Bebauung und die Beschränkung der Gebäudelänge lassen die Anlage größerer Gewerbebetriebe mit signifikanten Anlieferungsverkehr durch LKW/Schwerverkehr unwahrscheinlich erscheinen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die Dimensionierung der im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen als ausreichend angesehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan geregelte maximale Zufahrtsbreite von 6m erlaubt auch zwei nebeneinander liegende Stellplätze, so dass bei der gleichzeitig erfolgten Beschränkung der Wohneinheiten situationsbezogen mögliche Konflikte vermieden werden können. Wenn der „gefangene“ Stellplatz dem gleichen Haushalt zugeordnet ist wie der „nicht gefangene“ Stellplatz, wird der gefangene Stellplatz als gangbare Lösung gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>Amt für Umweltschutz, 18.04.2017</p>	<p>Das Amt für Umweltschutz nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan im Einvernehmen mit den Naturschutzbeauftragten wie folgt Stellung:</p> <p>Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet „Würm-Nagold-Pforte“ liegt jeweils mindestens 70 m von der westlichen sowie der südlichen Grenze des Planungsgebietes entfernt, das Landschaftsschutzgebiet für den Stadtkreis Pforzheim liegt ca. 180 m westlich des Planungsgebiets.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die zeitlichen Beschränkungen für Rodungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen.</p>

	<p>Im Jahr 2016 wurden eine Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen, faunistische Untersuchungen sowie eine Grünlandkartierung durchgeführt, um eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche vornehmen zu können. Aufgrund der Erkenntnisse dieser durchgeführten Untersuchungen sowie unter Beachtung aller in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind demnach im Bebauungsplan festzusetzen, frühzeitig umzusetzen und durch eine fachlich versierte Person (ökologische Baubegleitung) zu begleiten und zu kontrollieren:</p> <p>Auf der Fläche stehen vereinzelte ältere Obstbäume mit potentiellen Habitatstrukturen für Höhlen brütende Vögel und Gehölz bewohnende Fledermäuse; Mulmhöhlen siedelnde, in Baden-Württemberg stark gefährdete Käferarten, wie der nach BNatSchG streng geschützte Große Goldkäfer und der besonders geschützte Marmorierte Goldkäfer konnten in der Baumhöhle eines Birnbaumes sicher nachgewiesen werden.</p> <p>Die Rodung der Gehölze, vor allem der Streuobstbäume, darf deshalb nur außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, somit im Zeitraum vom 20.10. bis 28.02., erfolgen. Sollten die Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes entfernt werden, ist der Nachweis zu erbringen (ökologische Baubegleitung), dass diese zu dem Zeitpunkt nicht als Quartierbäume von Fledermäusen und/oder Brutvögeln genutzt wurden.</p> <p>Als CEF-Maßnahme für die Avifauna sind insgesamt 17 Nistkästen verschiedener Typen (siehe CEF-Maßnahmen Avifauna) in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die CEF-Maßnahme ist durch ein alljährliches Monitoring zu überprüfen.</p> <p>Als CEF-Maßnahme für die Fledermausfauna sind pro gefällttem Baum ab 30 cm Stammdurchmesser ein Fledermauskasten im nä-</p>	<p>Auch die vorgeschlagene Verbringung des für Käferarten relevanten Birnbaumes wurde in die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen.</p> <p>Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ist gegeben, da sie auf städtischen Flächen erfolgen.</p>
--	--	---

	<p>heren Bereich der Eingriffsfläche aufzuhängen sowie eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Baumarten vorzunehmen. Auch diese CEF-Maßnahme ist durch ein alljährliches Monitoring zu überprüfen.</p> <p>Vom Birnbaum, in dem die Mulmhöhlen siedelnden Käferarten nachgewiesen wurden, ist der untere, ca. 3 m lange Stammabschnitt an einer anderen Stelle aufrecht zu lagern, um den jeweiligen Entwicklungsstadien der nachgewiesenen Arten die vollständige Entwicklung und die weitere Verbreitung zu ermöglichen.</p>	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 18.04.2017</p>	<p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller, schutzbereichsmäßiger Sicht und gleichbleibender Rechts- und Sachlage keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme Es sind keine Gebäude mit mehr als 30m Höhe geplant.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 05.05.2017</p>	<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden dadurch nicht berührt.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (ins-besondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu bestehenden Bahnlinien sind keine relevanten Immissionen zu erwarten.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, Kriminalprävention 05.05.2017</p>	<p>Sicherheit durch Stadtgestaltung</p> <p>„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im angrenzenden Wohngebiet gibt es einen Spielplatz. Dieser ist in ca. 250m über Wohnstraßen erreichbar. Im aktuellen Entwurf ist darüber hinaus eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, auf der eine Kindertagesstätte und ergänzende</p>

	<p>öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p> <p>Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p>Lage Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen insbesondere im mittleren Preissegment sollen am südlichen Rand des Stadtteils Büchenbronn neue Wohnbauflächen als Arrondierung des Ortsrandes entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplans soll ein Baugebiet mit ca. 35 Grundstücken entstehen. Die Bebauung soll in Anlehnung an die angrenzende, bestehende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen.</p> <p>Stellungnahme Es werden keine konkreten Probleme bei dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungsvorschlag gesehen. Jedoch gibt es aus kriminalpräventiver Sicht die in der Planung fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen anzumerken. Im näheren schon bestehenden Umfeld gibt es ebenfalls keinen Spielplatz. Bei einem Neubaugebiet in der geplanten Ausführung wird zu erwarten sein, dass sich junge Familien mit Kindern ansiedeln werden. Folgenden Punkt bitten wir deshalb bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <p>Spielplätze und Außenanlagen Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen in Wohngebieten spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte</p>	<p>Spielmöglichkeiten vorgesehen werden können. Der unmittelbar angrenzende, sehr attraktive Landschaftsraum wird auch als potentieller Spielort begriffen. Insofern wurde auf die Ausweisung gesonderter Spielflächen verzichtet.</p>
--	--	--

	<p>und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die damit verbundene (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Roh- stoffe und Bergbau, 03.05.2017</p>	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.</p> <p>Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 (Raumordnung) 27.04.2017	Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 als geplante Siedlungsfläche dargestellt und aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Kenntnisnahme
Regionalverband Nordschwarzwald, 27.04.2017	Gegenüber einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Wohngebiet im Umfang von 2 ha werden keine Einwände vorgetragen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 ist die Fläche nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche dargestellt.	Kenntnisnahme
Technische Dienste - Abfallwirtschaft, 20.04.2017	<p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auf eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für Müllsammelgefäße, vor allem im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebene Getrenntsammlung von Bioabfällen, möchten wir ausdrücklich hinweisen. Regelmäßig ist mit Sammelbehältern für Restmüll, Biomüll, Papier und mit gelber Tonne bzw. gelben Säcken für jeden Haushalt zu rechnen. Müllgemeinschaften mit größeren Gefäßen sind möglich.</p> <p>Die Erreichbarkeit der zur Leerung bereitgestellten Behälter muss vom öffentlichen Verkehrsraum aus problemlos möglich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist durch das ringförmige Erschließungssystem gesichert. Ausreichende Flächen für Abfallbehälter sind, wie auch im Umfeld bereits praktiziert, auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten.</p>
Amt für Bildung und Sport, 09.06.2017	<p>Stellungnahme Abt. Schulen</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es, neue Wohnbauflächen am südlichen Rand des Stadtteils Büchenbronn zu schaffen um den aktuellen Bedarf insbesondere im mittleren Preissegment zu decken. Im</p>	Die Anregungen zum Schulkinderbetreuungsangebot werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Inhalten des Bebauungsplans ergeben sich daraus nicht.

Rahmen des Bebauungsplans ist ein Baugebiet mit 35 Grundstücken geplant. Die Bebauung soll mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Büchenbronn und ist dem Grundschulbezirk 14 – Waldschule Büchenbronn zuzuordnen. Bei 35 Grundstücken mit Zweifamilienhäusern ist von ca. 70 Wohneinheiten auszugehen (unter der Annahme, der maximalen Anzahl an Zweifamilienhäusern, da eine Aufteilung nach Ein- und Zweifamilienhäusern in der Begründung nicht erfolgt). Im Durchschnitt werden 3 Personen pro Wohneinheit berechnet. Dies ergäbe bei 70 Wohneinheiten 210 Personen. Im Ortsteil Büchenbronn ist gemäß dem Pforzheimer Bevölkerungsheft 2015

- bei Kindern unter 3 Jahren (Krippe) von 2,2 %
 - bei Kindern von 3 bis unter 6 Jahren (Kita) von 2,7 %
 - bei Kindern von 6 bis unter 10 Jahren (Grundschule) von 3,7 %
- auszugehen.

Von 210 Personen entspricht dies

- in der Krippe gerundet 5 Kindern (4,62)
- in der Kita gerundet 6 Kindern (5,67)
- in der Grundschule gerundet 8 Kindern (7,77)

Dies sind insgesamt 19 Kinder von 0 bis unter 10 Jahren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich in einem Neubaugebiet vorwiegend junge Familien ansiedeln werden, so dass eher von einer noch höheren Anzahl an Kindern in diesen Alterskohorten auszugehen ist.

Die Waldschule Büchenbronn (seit dem Schuljahr 2015/16 reine Grundschule, vormals mit Werkrealschule) wird als 2-zügige Grundschule geführt. Die Klassen sind derzeit durchschnittlich mit rund 20 Schülern ausgefüllt. Des Weiteren besteht an der Grundschule eine Schulkindbetreuung in Trägerschaft der Volkshochschule Pforzheim Enzkreis GmbH (VHS) mit 4 Gruppen und 88 Kindern. Zudem gibt es ein ergänzendes Betreuungsangebot des SV Büchenbronn mit 1 Gruppe.

Da der Klassenteiler bei Grundschulen derzeit bei 28 Schülern liegt, ist von keiner erheblichen Auswirkung auf die Schüler -und Klassenzahlen auszugehen. Allerdings wurde bereits zum Schuljahr

	<p>2016/17 ein ergänzendes Betreuungsangebot des SV Büchenbronn an der Waldschule Büchenbronn eingerichtet, da die VHS nicht allen für eine Hortbetreuung gemeldeten Kindern einen Platz anbieten konnte und keine weiteren Plätze bei der Schulkindbetreuung geschaffen werden konnten. Da der Bedarf im Schuljahr 2017/18 weiterhin entsprechend hoch ist, wird dieses Angebot um ein weiteres Jahr fortgeführt. Durch die Ansiedlung junger Familien, die dann entsprechend auf adäquate Betreuungsplätze, u.a. im Grundschulbereich angewiesen sind, ist zu erwarten, dass sich der Druck zur Ausweitung des Schulkindbetreuungsangebots erhöhen wird.</p> <p>Stellungnahme Abt. Kindertagesstätten In Büchenbronn gibt es zwei Kindertagesstätten. Die Ev. Kindertageseinrichtung Fuchsbau ist eine dreigruppige Einrichtung - bestehend aus zwei Kindergartengruppen (3-6 Jahre) mit jeweils 25 Betreuungsplätzen und einer Kleinkindgruppe (1-3 Jahre) mit 10 Plätzen. Die Städt. Kita Büchenbronn ist eine viergruppige Einrichtung mit insgesamt 92 Betreuungsplätzen (3-6 Jahre) und einer Krippengruppe mit 10 Plätzen (1-3 Jahre). In Büchenbronn stehen somit 20 Krippenplätze und 142 Kindergartenplätze, insgesamt 162 Betreuungsplätze zur Verfügung.</p> <p>Nach der Kindergartenbedarfsplanung mit Stand 01.03.2016 fehlen 12 Krippenplätze. Im Kindergartenbereich weist sie jedoch einen Überhang um 3 Plätze aus. Dem steht die Warteliste gegenüber, in welcher 24 Krippenkinder und 12 Kindergartenkinder geführt werden, die aktuell auf einen Betreuungsplatz warten.</p> <p>Durch die Ansiedlung junger Familien, die dann entsprechend auf adäquate Betreuungsplätze, u.a. im Kindergartenbereich angewiesen sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen im Krippen- sowie im Kindergartenbereich steigt und der Rechtsanspruch nicht in ausreichendem Maß erfüllt werden kann.</p> <p>Für die Abteilung Sport sind keine Belange tangiert.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Im aktuellen Entwurf ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, um ein adäquates Betreuungsangebot sicherstellen zu können.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--

<p>Baurechtsamt, 05.05.2017</p>	<p>A1 Nachdem es einen gewissen Trend gibt Wohngebäude im Nachhinein als Fremdenzimmerpension zu vermieten u. dies immer wieder zu Problemen (z.B. wg. fehlender Stellplätze) führen kann, empfehlen wir zu prüfen, ob nicht die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nicht ebenfalls aus der Zulässigkeitsliste herausgenommen werden sollten.</p> <p>A2 Es ist nicht ganz ersichtlich warum es bei Flachdächern eine "Firsthöhe" geben soll. U.E. ist die Gebäudehöhe bei Flachdächern durch die "Traufhöhe" zu definieren.</p> <p>Der Begriff "firstparallel" bei Flachdächern ist u.E. missverständlich. Wenn damit die festgesetzte Firstrichtung gemeint ist, sollte dies auch so beschrieben/benannt werden.</p> <p>Bei den Höhenfestsetzungen sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden, dass diese im Hinblick auf die konkreten Grundstückshöhen bzw. die tatsächlich ausgeführten Höhen der Erschließungsstraßen auskömmlich sind. Im Bplan-Gebiet Wachholder musste das BRA regelmäßig Befreiungen erteilen, weil die festgesetzten Gebäudehöhen im Hinblick auf die relativ hohen Erschließungsstraßen nicht zumutbar waren. Dies führte im Genehmigungsverfahren dann zu Verzögerungen, weil jeder Einzelfall individuell im Hinblick auf die Befreiungshöhe zu prüfen war.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Beherbergungsbetriebe wurden als Nutzung ausgeschlossen.</p> <p>In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass die Firsthöhe nur für geneigte Dächer gilt. Die Höhe von Gebäuden mit Flachdach wird durch die Traufhöhe bestimmt (OK Attika)</p> <p>In der aktuellen Textfassung wird der Begriff „firstparallel“ nicht mehr verwendet. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen wurden an die Höhe der Erschließungsstraße gekoppelt. (Ausnahme: Zufahrtbereich im Südosten wegen der erforderlichen Böschungen und ein Eckgrundstück im Südwesten)</p> <p>Bei der Festlegung der maximalen Traufhöhe wurde bei bergseitigen Grundstücken im Vergleich zu talseitigen Grundstücken aufgrund der Topografie ein Zuschlag von 1,0m gegeben.</p>
-------------------------------------	--	--

Eingegangene Stellungnahmen der Bürger mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:			
Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bürger 1,	04.05.2017	<p>Bei der Gestaltung der Beutstraße entlang meines Grundstücks Beutstr. 19 bitte ich um Erhaltung des eingefriedeten Vorgartens.</p> <p>Laut Rücksprache mit dem Planungsbüro Zoll ist vorgesehen, dass keine Kosten (siehe angrenzende Verbindungsstraße Beutstraße-Lehenstraße), die das Baugebiet betreffen, auf mich zukommen, da ich mich nicht an diesem beteilige. Die Fläche meines Hausgartens Flst. Nr. 1758 ist jedoch im Bebauungsplan inkludiert, was Fragen s.o. offen lässt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Eingriff in die privaten Grundstücksflächen auf dieser Seite der Beutstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>In der aktuellen Planung wurde der Bereich des Bebauungsplans angepasst. Vorgesehen ist eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit im Bereich der Flurstücke 1758 bzw. 1759.</p>
Bürger 2,	24.04.2017	<p>Ich bitte, den Umweltbericht mit folgenden Gegebenheiten zu vervollständigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mehr als 10 Turmfalken, regelmäßige Baumbrüter - Bunt- und Grünspechtpopulation - außerdem wächst das "Große Zweiblatt" (<i>Listeria ovata</i>), ein Orchideengewächs auf den betroffenen Wiesen. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Vorkommen von Turmfalken und Spechten wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Bei den vorgenommenen Untersuchungen der Flora wurden keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten gefunden. Die Grünlandkartierung fand allerdings in einem Jahr statt, das klimatisch nicht ideal für Orchideen war. Aufgrund des Hinweises und der Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde gehen wir davon aus, dass Vorkommen der besonders geschützten Orchideenart Großes Zweiblatt (<i>Listera ovata</i>) betroffen sein können. Um mögliche Eingriffe in den Lebensraum dieser Art auszugleichen, werden mit den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen Buebro02, Buebro03, Buebro04, Buebro05, Buebro06 sowie Buebro11 geeignete Standorte in Büchenbronn für die Lebensraumanprüche der Art geschaffen. Damit werden mögliche Eingriffe ausgeglichen.</p>
Bürger 3,	24.04.2017	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bitte prüfen Sie, ob ein Flächenzukauf von 3-5 Meter zu unserem Grundstück 1837/1 möglich ist. 2. Liegt die Zustimmung aller Grundstückseigentümer für diese vereinfachte gesetzliche Umlegung vor? 3. Was ist für FLST 1758 vorgesehen? 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Frage betrifft nicht die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Die Frage betrifft nicht die Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Flst. 1758 ist Teil des Geltungsbereichs. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p>

	<p>4. Da mit einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist- wie wird der Abfluss gewährleistet, welche Vorgaben werden den künftigen Bauherren gemacht?</p> <p>Wir beobachten insb. bei Starkregen eine Überflutung der Klemmstraße/Schönblickstraße. Die Kanalisation kann das Wasser nicht aufnehmen - Dohle werden zur "Springbrunnen"</p> <p>Wir vermuten, dass auch im Gebiet selbst unterschiedliche Quellen vorhanden sind. Bei unserer Bebauung haben wir festgestellt, dass nach einer Regenwoche ca. 14 Tage lang Wasser in unsere Baugrube nachgeflossen ist.</p> <p>5. Die vorgesehene Einführung des Abwassers in die bestehende Kanalisation für mind. 35 neue Häuser erachten wir auch aufgrund der in Punkt 4 ausgeführten Inhalte ohne Gutachten als gewagt. Wir befürchten, dass die bestehende Kanalisation nicht auf diese geplante Wohnhausbebauung ausgelegt ist. Unser Nachbar, Farn. Ross, hatte bereits einen großen Wasserschaden, da die Kanalisation das Regenwasser nicht mehr aufgenommen hatte.</p> <p>6. Die geplanten Verkehrserschließungen über Beut- und Lehenstraße ist aus unserer Sicht unzureichend, da es sich hier um schmale Fahrbahnen handelt, die häufig zugeparkt sind. Daher wird sich der Hauptverkehr überproportional über die Klemmstraße entwickeln.</p> <p>Außerdem erfolgt die Zufahrt von der Schömberger Straße ins künftige Neubaugebiet über den Anschluss Klemmstraße, welcher schon heute stark frequentiert ist.</p> <p>Schwerer Verkehr, der für die Bebauung notwendig ist, wird deshalb ausschließlich über die Klemmstraße erfolgen.</p> <p>Welche Lösungsvorschläge gibt es dafür?</p>	<p>Um insbesondere bei Starkregenereignissen eine Überlastung der örtlichen Kanalisation zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen geeignete Rückhaltemaßnahmen (Mulde, Zisterne, Rigolen usw.) vorzusehen sind. Ebenfalls wurde der zulässig Drosselabfluss auf 2 l/s beschränkt.</p> <p>Es handelt sich hier nicht um Quellen sondern ein lang anhaltender Grund-/ Schichtenwasserzufluss nach Regenereignissen. Dies hat auf die Kanäle keinen Einfluss. Tendenziell dürfte sich dieser Zufluss im Falle einer Teilversiegelung des oberhalb der Klemmstraße gelegenen Gebiets „Obere Lehen“ verringern.</p> <p>Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals ist ein Rückstau aus dem Kanal ausgeschlossen. Beim Bemessungsregen (3-jährlich) ergäbe sich bei vollständiger Erschließung und Bebauung des Gebiets „Obere Lehen“ eine Auslastung der Haltung von 32%.</p> <p>Der Ansatz des Entwurfs, alle möglichen Straßenanschlusspunkte zu nutzen, schafft eine bestmögliche Verteilung des Verkehrsaufkommens für die Anwohner insgesamt. Die geplanten Fahrbahnbreiten im Gebiet sind weitgehend einheitlich, so dass hierdurch keine „lenkende“ Wirkung entsteht.</p> <p>Der vorgeschriebene Stellplatzschlüssel von mindestens 2 Stellplätzen für Wohneinheiten mit mehr als 70qm Wohnfläche liegt über dem von der Landesbauordnung geforderten Standard von 1 Stpl.</p>
--	--	--

	<p>7. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist aus unserer Sicht zu gering, auch wenn pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze gefordert sind. Dies zeigt sich schon heute im angrenzenden Gebiet.</p> <p>Außerdem ist davon auszugehen, dass Erholungssuchende / Hundehalter im Übergang zu den Feldwegen parken werden. Auch dies lässt sich heute schon beobachten- ein Anstieg ist zu verzeichnen.</p> <p>Zudem geben wir zu bedenken, dass erlaubte gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleistungen, Praxen etc., sowie ergänzende Versorgungseinrichtungen, die Parksituation weiter strapazieren wird. Siehe Hausarztpraxis in der Klemmstraße, die zu schwierigen Parksituationen und damit zu gefährlichen Situationen insb. für Fußgänger führt.</p> <p>8. Innerhalb des Baugebietes sind keine Gehwege eingeplant. Jedoch wird das Gebiet von Erholungssuchenden stark frequentiert. Außerdem würden Mülleimer an Entsorgungstagen die Verkehrsfläche erheblich behindern.</p> <p>9. Wir beziehen uns auf Punkt B zur Begründung zum Bebauungsplan "Obere Lehen". Hier führen Sie aus, dass die bestehende Bebauung bisher mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt ist. Da die künftige Bebauung in Anlehnung an die bestehende Bebauung erfolgen soll, können wir nicht nachvollziehen, dass hier eine Doppelhausbebauung ins Auge gefasst wird, insb. an die bestehende Bebauung angrenzend. Die Einzelhausbebauung ergäbe ein harmonisches Bild.</p> <p>Darüber hinaus sollte in diesem Zusammenhang auf einheitliche Dachformen und Fassaden großen Wert gelegt werden, siehe Beispiel "Tiergarten". Damit würde ein ruhiges Gesamtbild entstehen und einer bunten Bebauung wie im "Wachholder" wird vorgebeugt. Konfliktpotenzial wird dadurch reduziert.</p>	<p>pro Wohneinheit. Gewerbliche Nutzungen müssen die für die Nutzung nach Landesrecht erforderlichen Stellplätze auf den eigenen Grundstücksflächen nachweisen. Außerdem werden auch Stellplätze für Besucher als Senkrechtparker oder straßenbegleitend als Längsparker angeboten.</p> <p>Bei der Abwägung ist neben den Belangen des Verkehrs auch der sparsame Umgang mit dem Boden zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden die im Bebauungsplan geforderten Flächen als ausreichend angesehen.</p> <p>Entlang der Verlängerung der Schönblickstraße, die wiederum Zugang zu den Feldwegen bietet, wird im aktuellen Entwurf ein separater Gehweg angeboten. Die sonstigen Straßen sollen als gemischte Verkehrsflächen mit reduzierter Geschwindigkeit angelegt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen (Anzahl Wohneinheiten, maximale Gebäudelänge, Vollgeschosse) um sicherzustellen, dass sich die zukünftige Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung einfügt. Gleichzeitig ist aber auch erwünscht, Angebote für unterschiedliche „Geldbeutel“ zu machen.</p> <p>Die möglichen Dachformen werden im Bebauungsplan beschränkt. Direkt am Ortsrand werden nur Satteldächer zugelassen, um zur Landschaft ein homogenes Erscheinungsbild zu wahren. Im Inneren werden neben Satteldächern alternativ begrünte Flachdächer und begrünte, flachgeneigte Pultdächer zugelassen. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.</p>
<p>Bürger 4, 02.05.2017</p>	<p>Die aktuellen Planungen zum Bebauungsplan "Obere Lehen" sehen eine partielle Streckenführung der Beutstraße auf meinem Grundstück (Flst Nr. 1350/I) vor. Nach groben Schätzungen werden für diese Streckenführung ca. 50qm Fläche von meinem Grundstück</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>benötigt. Aufgrund des relativ schmalen Zuschnitts meines Grundstückes wird durch die daraus resultierende Grenzveränderung die Bebaubarkeit (weiter) eingeschränkt. In Höhe der Südwand der bestehenden Garage beträgt die Grundstücksbreite gegenwärtig ca. 15m. Abzüglich des vorgeschriebenen Grenzabstandes blieben für ein Wohngebäude eine Maximalbreite von 10m. Jeder Zentimeter, den das Grundstück verschmälert wird, verschmälert automatisch auch die maximale Gebäudebreite und reduziert damit die Flexibilität hinsichtlich Größe und Ausrichtung eines künftig zu erstellenden Gebäudes.</p> <p>Ich plädiere deshalb dafür,</p> <p>den an mein Grundstück angrenzenden Straßenbereich der Beutstraße nicht in den Bebauungsplan "Obere Lehen" mit aufzunehmen. Eine Wohnbebauung ist gegenwärtig bereits rechtlich auf meinem Grundstück möglich. Unter anderem wurden hierfür bereits Erschließungsbeiträge entrichtet. Auf den Nachbargrundstücken befinden sich - teilweise seit Jahrzehnten- diverse Wohngebäude.</p> <p>bzw. den geplanten Straßenverlauf so zu ändern, dass kein /weniger Flächenbedarf von meinem Grundstück besteht. Dies kann meines Erachtens z.B. durch eine Inanspruchnahme von Flächen der Grundstücke Flst.Nr. 1759 und 1760 erfolgen.</p> <p>bzw. die geplante Straßenbreite von 5,5m zu reduzieren.</p> <p>bzw. die für die Verbreiterung der Beutstraße benötigten Flächen durch Ausgleichsflächen zu ersetzen. Dies kann z.B. durch Auflösung des bisherigen Verbindungsweges zwischen der Grunbacher Straße und der Beutstraße erfolgen. In diesem Bereich befindet sich bereits heute eine Grenzüberbauung durch die Straße (vgl. Katasterplan mit tatsächlichem Straßenverlauf)</p>	<p>Die Anbindung des Plangebietes an die Beutstraße wird als sinnvoll erachtet, da eine Anbindung an mehreren Punkten auch zu einer Verteilung des zusätzlich entstehenden Verkehrs führt. Um den ordnungsgemäßen Anschluss des Plangebietes an die Beutstraße herzustellen, ist die Einbeziehung in dem geplanten Umfang notwendig.</p> <p>Eine Änderung der Straßenführung in diesem Bereich erscheint aufgrund der bestehenden Bebauung / der bestehenden Grundstückszuschnitte nicht sinnvoll.</p> <p>Da im Baugebiet eine Mindestbreite von 6m geplant ist und auch die Beutstraße im weiteren Verlauf mindestens diese Breite hat, erscheint es nicht sinnvoll, an dieser Stelle eine Engstelle zu erzeugen.</p> <p>Der entsprechende Teil des Grundstückes befindet sich mittlerweile im Besitz der Stadt.</p>
--	--	---

	<p>Durch den Bebauungsplan ergeben sich für mich keine Vorteile, sondern lediglich einschränkende und nicht akzeptable wertmindernde Nachteile Diese Nachteile gehen einseitig zu meinen Lasten. Sofern sich diese Lasten nicht vermeiden lassen, bitte ich zumindest auf eine gleichmäßige und gerechte Verteilung dieser Lasten zu achten.</p>	
<p>Bürger 5, 28.04.2017</p>	<p>Gegen die Bebauung legen wir Einspruch ein, bis die Angelegenheit "Einleitung der Entwässerung in die Schönblickstraße" geklärt ist, da sich heute schon bei Starkregen ein Rückstau bis in die Klemmstraße bildet und Keller unter Wasser setzt.</p>	<p>Kenntnisnahme Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals ist ein Rückstau aus dem Kanal ausgeschlossen. Beim Bemessungsregen (3-jährlich) ergäbe sich bei vollständiger Erschließung und Bebauung des Gebiets „Obere Lehen“ eine Auslastung der Haltung von 32%. Um jedoch insbesondere bei Starkregenereignissen eine Überlastung der örtlichen Kanalisation zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen geeignete Rückhaltemaßnahmen (Mulde, Zisterne, Rigolen usw.) vorzusehen sind. Ebenfalls wurde der zulässig Drosselabfluss auf 2 l/s beschränkt.</p>
<p>Bürger 6, 04.05.2017</p>	<p>das geplante Baugebiet "Obere Lehen" soll über die bestehenden Abwasserkanäle der Klemmstraße und weiter über die Lange Straße, Am Gaisbügel etc. entwässert werden.</p> <p>Diese Abwasserkanäle sind bereits heute bei Starkregen-Ereignissen am Rande, bzw. ggfs. über ihrer Fassungskapazität.</p> <p>Aus diesem Grund lege ich Einwendung gegen dieses Baugebiet ein, bei dem weder Zisternen, noch sonstige Abwasserdrosselungen vorgesehen sind.</p> <p>Ferner lege ich eine Einwendung ein, dass die bestehenden Abwasserkanäle der Klemmstraße und fortfolgende für dieses Baugebiet benutzt werden.</p> <p>Es liegt die begründete Sorge vor, dass es hier zu Schäden infolge von Überflutungen durch Rückstau im bestehenden Abwasserkanalnetz kommen könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Kanal in der Klemmstraße ist für die Ableitung des Gebiets „Obere Lehen“ nicht vorgesehen. Dieser Kanal ist erst ab der Einleitung in die Lanzengasse indirekt von der Erschließung tangiert. Da rechnerisch keine hydraulischen Überlastungen auftreten, sind Rückhaltemaßnahmen nicht unbedingt erforderlich. Um jedoch insbesondere bei Starkregenereignissen eine Überlastung der örtlichen Kanalisation zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen geeignete Rückhaltemaßnahmen (Mulde, Zisterne, Rigolen usw.) vorzusehen sind, um die Einleitungsmenge in den Kanal auf ein vertragliches Maß zu beschränken. Ebenfalls wurde der zulässig Drosselabfluss auf 2 l/s beschränkt.</p>

Bürger 7,
24.04.2017

Ich habe die Befürchtung, dass die Entwässerung des geplanten Baugebiets Obere Lehen über die Kanalisation der Langestraße und Am Gaisbügel geführt wird. Falls dies der Fall sein sollte, habe ich eine Einwendung gegen das geplante Wohngebiet.

Die vorhandene Kanalisation Langestraße und Am Gaisbügel sind jetzt schon mehr als überlastet. Schon beim normalen Regen läuft der Quelltopf in der Langestraße über. Das Regenwasser inklusive Abwasser wird somit oberflächlich durch ein Landschaftsschutzgebiet ungeklärt in die Nagold entsorgt. Bei Starkregen 1-2 mal im Jahr wird das Abwasser zusätzlich durch die Kanaldeckel der Straße Am Gaisbügel Meter hochgedrückt und überflutet die Anliegenden Grundstücke und Häuser.

Ich, bitte Sie diesen Sachverhalt bei der Planung zu berücksichtigen.
Es würde mich sehr freuen, wenn Sie mich über die geplante Entwässerung, auch die Weiterführung über die geplante Fläche hinaus informieren würden. Im Voraus vielen Dank!

Kenntnisnahme
Überlastungen in der Straße Am Gaisbügel sind vor den von der Stadtentwässerung durchgeführten Bauarbeiten häufiger aufgetreten. In den letzten Jahren sind dieser bei Bemessungsregen keine Betriebsstörungen bekannt. Am Kanal in der Lange Straße bestehen südöstlich des Trennbauwerks vom RÜB („Quelltopf“) hydraulische Überlastungen in zwei Haltungen, wobei der Wasserstand im letzten Schacht vor dem Quelltopf lt. der hydraulischen Modellierung bei ca. 1m unter dem Deckel liegt. Von der Erschließung „Obere Lehen“ ist dieser Strang aber gar nicht tangiert. Dieser Rückstau ist vor allem durch die Wasserstände im RÜB und im Quelltopf bedingt. Vor dem Bau des RÜB Lange Straße war nur ein Regenüberlauf mit einer niedrigen Schwelle vorhanden, über den selbst bei kleineren Regen Mischwasser in die Klinge entlastete. Heute wird durch das Regenüberlaufbecken der erste Schmutzstoß aufgefangen, so dass in die Klinge nur noch stark verdünntes Mischwasser eingeleitet wird. Die Anzahl der Entlastungsereignisse hat sich erheblich reduziert.
Aufgrund der schnellen Fließgeschwindigkeiten in den Zuläufen zum Quelltopf ist nicht auszuschließen, dass die Abtrennung von Schwimmstoffen nicht immer vollständig erfolgt und gelegentlich etwas Papier ausgetragen wird. Im Vergleich zur Situation vor dem Bau des RÜB Lange Straße wird heute jedoch nur noch ein Bruchteil der Abwasserinhaltsstoffe ausgetragen.
Dass es bei einem Regenüberlaufbecken bei starkem Regen zu Entlastungen, d.h. zu einem Überlauf kommt, ist grundsätzlich bei allen Bauwerken dieses Typs immer so geplant. Die mit diesem Überlauf verbundene Einleitung in die Klinge ist wasserrechtlich genehmigt, so dass es unerheblich ist, ob es sich um ein Schutzgebiet handelt.

Um jedoch insbesondere bei Starkregenereignissen eine Überlastung der örtlichen Kanalisation zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen geeignete Rückhaltemaßnahmen (Mulde, Zisterne, Rigolen usw.) vorzusehen sind, um die Einleitungsmenge in den Kanal auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Ebenfalls wurde der zulässig Drosselabfluss auf 2 l/s beschränkt.