

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„SCHWARZWALD- / HÖLDERLINSTRASSE“, Planbereich 1.3**

**A Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 (1) BauGB)**

Behörde	Stellungnahme	Anmerkung	Maßnahme
1. Regierungspräsidium Stuttgart	<p><u>Raumordnung</u></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LpIG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Die Regelungen des BauGB wurden im Rahmen der Bau-Leitplanung beachtet und diesen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen.</p> <p>Dem Regierungspräsidium wird nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung, auch in digitaler Form, zugehen.</p>	Berücksichtigung  Berücksichtigung
2. Verband Region Stuttgart	Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	-	Kenntnisnahme
3. Landratsamt Ludwigsburg	<p><u>I. AVL</u></p> <p>Wir möchten auf die Einfahrbarekeit der Stichstraße hinweisen. Da hier keine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge vorhanden ist, darf diese Straße/Weg nicht von Abfallsammelfahrzeugen eingefahren werden. Die Bereitstellung der Abfallbehälter aller Gebäude hat in der Schwarzwaldstraße und/oder Hölderlinstraße stattzufinden. Hier ist auf genügend Aufstellungsfläche zu achten.</p> <p>Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.</p> <p><u>II. Immissionsschutz</u></p> <p>Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS im Januar 2019 erstellt (Projektnummer A 1855c). Gegenstand der</p>	<p>Die Stichstraße dient der fußläufigen Erschließung der Wohngebäude, ein Befahren ist ausschließlich für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen.</p> <p>Die Bereitstellung der Abfallbehälter ist nordwestlich der Tiefgarageneinfahrt in der Hölderlinstraße vorgesehen.</p>	Kenntnisnahme  Berücksichtigung  Berücksichtigung

	<p>Untersuchung waren die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet. Die Berechnungen zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden auf Basis der DIN 4109 durchgeführt.</p> <p>Laut Gutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum durch die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs überschritten. Im Haus D-1 beträgt die höchste Überschreitung tagsüber 68,5 dB(A) und nachts 58,4 dB(A).</p> <p>Durch den Schienenverkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum durch die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs überschritten. Im Haus D an der Südwestfassade beträgt die Überschreitung 61,8 dB(A) tagsüber und 63,6 dB(A) nachts. Somit liegt eine Überschreitung durch den Schienenverkehrslärm von rund 7 dB(A) tagsüber und nachts von rund 18 dB(A) am Haus D vor.</p> <p>Werden Straßen- und Schienenverkehr überlagert, ergeben sich am Haus D nachts 64 dB(A) an der Südwestfassade im 5. OG und am Haus D-1 60,8 dB(A) im 4. OG an der Südostfassade. Damit liegt die höchste Überschreitung von 18 dB(A) in der Nacht am Haus D vor. Wir möchten darauf hinweisen, dass Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts laut der Rechtsprechung des Bun-</p>		
	<p>Die Stadt nimmt die sich ergebende Lärmproblematik sehr ernst. Gerade deswegen wurde die Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im</p>	Berücksichtigung	

	<p>desverwaltungsgerichts dem Bereich der Gesundheitsgefahr zuzuordnen sind. Wir sehen den Standort für eine Wohnnutzung als kritisch an. Besonders kritisch ist das Haus D zu betrachten, da hier große Teile des Gebäudes im Bereich des Lärmgelobereichs VI liegen und sehr aufwändige bauliche Maßnahmen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Weiterhin geht aus den Grundrissen der Baugesuchspläne hervor, dass einzelne Wohnungen im Haus D nur zur lärmintensiven Seite des Gebäudes orientiert sind und nicht die Möglichkeit haben auf eine lärmabgewandte Seite auszuweichen.</p> <p>Die maßgebliche rechtliche Grundlage für die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Anwendung der DIN 4109 und die Durchsetzung der sich aus dem Verkehrs-</p>	<p>Baugesuchsverfahren wird nachgewiesen, dass die Bauteile die nötigen Schalldämmmaße erfüllen.</p> <p>Im Hinblick auf die Ausrichtung des Grundstückes, die vorhandene Topografie sowie die Anforderungen an zeitgemäße innerstädtische Wohnbebauung wurde vom Vorhabenträger eingehend untersucht, ob eine alternative Anordnung der geplanten Wohngebäuden mit ähnlicher Wohnqualität, wie die nun vorliegende, auf diesem Grundstück geschaffen werden kann. Eine Orientierung der Südlichen Gebäudekubatur von Haus D nach Norden ist nicht möglich, da die Freibereiche nach Norden gelegt werden müssten und in diesem Fall die notwendige Belichtung und Besonnung nicht gegeben wäre. Eine Veränderung der jetzigen Nord-Süd Ausrichtung dieses Gebäudes in eine Ost-West Orientierung ist ebenfalls nicht möglich, da die Erschließung für die Feuerwehr dann nicht gegeben wäre. Der Vorhabenträger hat aufgezeigt, dass es für eine solche Planung zumindest keine sich aufdrängende Alternative gibt, die in gleicher Weise die innerstädtische Fläche nutzt und Wohnraum schafft, so dass die Stadt unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange die zum Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden-de Variante insgesamt für vorzugswürdig hält.</p>	Zurückweisung
--	--	---	---------------

	<p>lärm ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind die Bau- rechtsbehörden eigenver- antwortlich zuständig.</p> <p>Eine textliche Festsetzung nach § 9 (1) 24 BauGB „Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen“ liegt vor. Wir empfehlen hier auch die vom Gutachter aufgeführten wei- teren Maßnahmen textlich festzusetzen, wie eine ge- eignete Grundrissgestaltung mit Ausrichtung der Schlaf- räume nicht zur Südfassade und den Einsatz von schall- dämmenden, fensterunab- hängigen Lüftungseinrich- tungen für schutzbedürftige Räume.</p>	<p>Die Schallimmissionspro- nöse ist hierauf eingegan- gen. Auf S. 18 finden sich die einzuhaltenden Anforderun- gen an den Schallschutz bis hin zu Lärmpegelbereich VI, der aufwändige Maßnahmen für Wohnnutzungen erfor- dert.</p> <p>Damit werden die – nicht abwägbaren – Gesundheits- gefahren ausgeräumt. Auf S. 20 des Gutachtens „werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterun- abhängige Lüftungseinrich- tungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung emp- fohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrol- lierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Au- ßenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Bauge- nehmigung zu erbringen“. Zugleich führt das Gutachten dort aus, es sei „zur Verbes- serung der Lärmsituation und zur Vermeidung passiver Lärmschutzmaßnahmen ... eine geeignete Grundrissge- staltung zweckmäßig, die auf die Anordnung von Schlaf- räumen an der Südwestfas- sade verzichtet“. Das bedeu- tet aber nicht, dass dies zwingend ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht Grundrissgestaltungen vor, die nicht auf schutzwürdige Nutzungen insbesondere zur Schwarzwaldstraße hin ver- zichten. Es wurden jedoch sachverständige Stellung- nahmen der GBP Gutbrod Bau Physik Ingenieurbüro GmbH vorgelegt, wonach auch mit dieser Grundriss- und Gebäudegestaltung die Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Aus Sicht der Stadt werden</p>	Teilweise Be- rücksichtigung
--	---	---	------------------------------

	<p><b><u>III. Stabstelle Nahverkehr</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan wurde mit dem betroffenen Verkehrsunternehmen Omnibusverkehr Spillmann GmbH und dem Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart abgestimmt. Insofern bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>damit die Anforderungen auf der vorliegend relevanten Ebene der Bauleitplanung erfüllt. Gesundheitsgefahren werden aus heutiger Sicht bei der Wohnnutzung nicht eintreten. Die weitere Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>-</p>	Kenntnisnahme
4. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen	<p><b><u>Entwässerung</u></b></p> <p>Als entwässerungstechnische Anschlussmöglichkeit für den Geltungsbereich steht der Mischwasserkanal in der Hölderlinstraße zur Verfügung.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Entwässerung keine Einwände oder Bedenken.</p> <p><b><u>Strom</u></b></p> <p>Standortvorschläge für eine Trafostation im Plan.</p>	<p>-</p>	Kenntnisnahme
	<p><b><u>Gas / Wasser</u></b></p> <p>Versorgungs- / Anschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden!</p>	<p>Der Standort für die Trafostation wurde zwischenzeitlich zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken abgestimmt. Es ist vorgesehen die Trafostation an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der angrenzenden Garage auf dem Nachbargrundstück zu errichten. Hierzu wurde der Textteil des Bebauungsplans unter 1.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ um folgende Festsetzung ergänzt „Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.“</p> <p>Die Gas- und Wasserleitungen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.</p>	Berücksichtigung

	<p>Keine Pflanzen, Bäume, Garagen, Wintergarten, Terrassen, Trafostationen, Stromkabel, etc.! Die Zugänglichkeit muss immer gewährleistet sein.</p> <p>Nach Prüfung können die geplanten Baumstandorte laut vorliegendem Lageplan in Bezug auf die bestehende Gasmitteldruckversorgungsleitung so nicht gepflanzt werden. Die Baumstandorte müssen verschoben werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des geplanten Hausanschlussraumes ist eine Abstimmung der Neuanschlüsse Wasser / Strom / Fernwärme mit der geplanten Umlegung Bestand - Stromtrasse zwingend erforderlich. Leitungsschutzanweisung bitte beachten.</p>	<p>Die Gas- und Wasserleitungen befinden sich auf öffentlicher Fläche und sind nach wie vor uneingeschränkt zugänglich.</p> <p>Die Baumstandorte der Bestandsbäume wurden durch die Stadtwerke eingemessen und tangieren die Gasleitung nicht. Bei den im Rahmen des Pflanzgebots (pfg1) zu pflanzenden Bäumen sind gemäß Textteil des Bebauungsplans Abweichungen vom Standort möglich.</p> <p>Hausanschlüsse werden vom Vorhabenträger direkt mit den Stadtwerken abgestimmt.</p>	Berücksichtigung Berücksichtigung Berücksichtigung
5. Polizeipräsidium Ludwigsburg	<p>Gegen den Bebauungsplan "Schwarzwald-/ Hölderlinstraße" bestehen aus verkehrs- und kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Da im Planvorhaben eine Tiefgarage vorgesehen ist, wird an dieser Stelle insbesondere auf die Problematik des zweiten Fluchtweges aus Brandschutzgründen hingewiesen. Das Einplanen eines -sofern notwendigen - zweiten separaten Fluchtweges vermeidet die bei den Bewohnern stets unbeliebte Entfluchtung über die Treppenhäuser der Wohneinheiten und den damit jederzeit unkontrollierten Zutritt von der Garage ins Haus.</p> <p>Obwohl der Gesetzgeber in Baden-Württemberg einen Mindeststandard für technischen Grundschutz nicht bindend vorgeschrieben hat, ist aus polizeilicher Sicht die</p>	<p>-</p> <p>Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	Kenntnisnahme

	<p>frühzeitige Planung mechanischer Sicherungsmaßnahmen ratsam. Der Einbau einbruchhemmender Elemente sollte nicht nur bei Fenster- und Terrassen/Balkontüren Berücksichtigung finden, sondern auch bei Hauseingangs- und Wohnungstüren.</p> <p>Durch einen Hinweis an die Planungsverantwortlichen bzw. zukünftigen Bewohner/Nutzer - z. B. durch Beilage unseres Hinweisblattes in den Baugenehmigungsunterlagen – können diese sich bei Interesse an einer kostenlosen und unverbindlichen Beratung bereits in der Bauplanungsphase an das Polizeipräsidium Ludwigshafen, Referat Prävention, Tel.: 07141/18-8001 oder E-Mail: ludwigshafen.pp.praevention@polizei.bwl.de wenden.</p>		
6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest	<p>Durch den o.g. genannten Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p>	-	Kenntnisnahme
7. Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Zu der o. g. Planung hatten wir bereits mit dem Schreiben vom 03. August 2018 Stellung genommen. Diese damalige Stellungnahme gilt weiterhin.</p> <p>Stellungnahme vom 03.08.2018:</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien kann während und nach der Erschließungsmaßnahme vernachlässigt werden, sofern das schon versorgte Gebäude abgebrochen wird. Eine Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in un-</p>	-	Kenntnisnahme

	<p>terirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.</p> <p>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 nicht an der Ausschreibung 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</p>	<p>Im Zuge der Bauarbeiten in den öffentlichen Verkehrsflächen können weitere Leerrohre in Abstimmung mit dem planenden Ingenieurbüro sowie dem Hoch- und Tiefbauamt im künftigen Gehwegbereich verlegt werden. Planende Stelle sowie Kostenträger für diese Leitungstrasse ist die Deutsche Telekom Technik GmbH.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt eine entsprechende Information.</p> <p>Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

	<p>Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen, vor Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsbesprächen festzulegen sein.</p> <p>Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die Absender genannte Adresse richten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>		
8. Unitymedia	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 06.08.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 06.08.2019: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	-	Kenntnisnahme
9. Stadt Frei-	Die Belange der Stadt Frei-	-	Kenntnisnahme

berg	berg am Neckar werden durch den Bebauungsplan nicht berührt, es werden daher keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.		
10. Gemeinde Löchgau	Nach Einsicht in die von Ihnen zugesandten Unterlagen, hat die Gemeinde Löchgau keine Einwände bezüglich des oben genannten Verfahrens der Stadt Bietigheim-Bissingen.	-	Kenntnisnahme
11. Stadt Markgröningen	Von Seiten der Stadt Markgröningen bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegen das Vorhaben.	-	Kenntnisnahme
12. Gemeinde Tamm	Belange der Gemeinde Tamm werden durch die innerörtliche Planung nicht berührt. Wir haben keine Einwände.	-	Kenntnisnahme
13. Stadt Sachsenheim	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim darum bittet, die mit der o.g. Bauleitplanung einhergehenden Änderungen im Bereich des Verkehrs und die damit verbunden möglichen Auswirkungen auf Sachsenheim zu beleuchten.	Die Städte Sachsenheim und Bietigheim-Bissingen sind über die Landesstraße 1125 miteinander verbunden. Die Verkehrsbelastung auf der L 1125 betrug im Jahr 2014 rund 20.000 Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden. Durch die verschiedenen städtebaulichen Entwicklungen ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke mittlerweile erhöht hat. Durch das Büro BS Ingenieure wurden für das Bauvorhaben während der maßgebenden Spitzstunde nachmittags 33 Fahrten pro Stunde in der Summe des Quell- und Zielverkehrs prognostiziert. Das Neuverkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben ist so gering, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Stadt Sachsenheim aus Sicht des Gutachters vernachlässigbar sind. Der Gemeinderat schließt sich dieser Sichtweise an.	Berücksichtigung

## B Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 (1) BauGB)

Beteiligung 23.04.2019 - 23.05.2019

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Anmerkung	Maßnahme
Bürgerstellungnahme 1  Angehängte Unterschriftenliste mit 106 Unterschriften	<p>Wir legen Einspruch gegen die Höhe des Hauses D ein. Begründung:</p> <p>1. Bezugspunkt „Pendant“ In den Stellungnahmen der Stadtverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist als Antwort zu lesen: „Der Hochpunkt am Bahnhaltelpunkt bildet ein städtebauliches Pendant zum Hochhaus auf der Südseite der Bahnlinie und markiert den Auftakt in das neu gestaltete Areal.“</p> <p>a) die Begründung ist fadenscheinig und willkürlich. Beispielsweise von Norden oder Osten blickend gäbe es auch einen Auftakt in das neu gestaltete Areal und von diesen Blickwinkeln aus wird nicht mit dem Begriff „Pendant“ gespielt.</p> <p>b) Sie begründen als Stadtverwaltung die bauliche Gestaltung mit einem Bezugspunkt außerhalb des neuen Areals, während Sie im gleichen Atemzug uns Bürgern auf die Frage nach der Angemessenheit der geplanten Bebauung im Vergleich zum Wohngebiet Lehmgrube sinngemäß antworten, dass dieser Vergleich mit Referenzpunkten außerhalb des neuen Areals nicht zulässig ist: „Die geplante Bebauung befindet sich nicht im Wohngebiet Lehmgrube sondern im Übergangsbereich zur Schwarzwaldstraße und ist daher städtebaulich grundsätzlich anders zu bewerten.“</p> <p>Entweder Sie nehmen ihre</p>	<p>Haus D bildet aus allen Blickrichtungen ein Pendant zum Hochhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie, da es diesem räumlich am nächsten liegt und ebenso höher ist als die angrenzenden Gebäude.</p> <p>Die Begründung fußt auf der räumlichen Lage der Gebäude B, C und D an der Schwarzwaldstraße, einer ausgewiesenen Landesstraße (L1125) und einer der Hauptverkehrsstraßen der Stadt. Vergleichbare räumliche Situationen in der Stadt sind beispielsweise die Großingersheimer Straße (ebenfalls L1125) oder die Karl-Mai-Allee/Löchgauer Straße (L1107). Die Vergleichbarkeit mit den Strukturen innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets, in diesem Fall des Wohngebiets Lehmgrube, ist daher aus stadträumlicher Sicht nicht gegeben. Aus diesem Grund passen sich auch die Häuser A und E in Körnung und Höhe an die westlich anschließende Umgebungsbebauung an.</p> <p>Haus D als „Pendant“ zum</p>	Zurückweisung  Zurückweisung  Zurückweisung

	<p>Floskel „Pendant...“ also zurück und korrigieren auch gegenüber dem Gemeinderat die darauf begründete Gebäudehöhe oder Sie nehmen auf die Widersprüche der Öffentlichkeit nochmals Stellung und das mit einer sachlichen Argumentation, statt der Öffentlichkeit die Begründung mit einem Gegenargument für die eigene Begründung zu beantworten.</p> <p>c) Wenn das Hochhaus in den Kreuzäckern dennoch als Bezugspunkt dienen soll, so ist in der Vorlage an den Gemeinderat die Bezugs punktlinie (die gestrichelte Linie, die von den Reihenhäusern im Norden des Areals beginnend gezogen ist) irreführend und willkürlich. Im Screenshot unten ist veranschaulicht, wie die Bezugs punktlinie auch dargestellt sein könnte: nämlich von der Dachspitze des letzten Reihenhauses im Norden bis zur Attikaspitze des Hochhauses in den Kreuzäckern. Wäre dem Gemeinderat diese Linie gezeigt worden, wäre aufgefallen, dass Haus D zu hoch ist und über diese Bezugs punktlinie hinausragt. Statt dessen endet die visualisierte Bezugspunktlinie direkt nach dem Haus D und somit ist visuell für den Laien nicht erfassbar, dass diese Bezugspunktlinie eigentlich weit über dem Hochhaus Kreuzäcker enden würde.</p> <p>Bitte korrigieren Sie die Darstellung gegenüber dem Gemeinderat, um passend zu Ihrer Floskel „Pendant“ auch eine entsprechende Visualisierung der Bezugs punktlinie vorzulegen. So erhält der Gemeinderat die Möglichkeit auch visuell nachzuvollziehen wie die Höhe des Hauses D aus der Reihe tanzt.</p>	<p>Hochhaus auf der gegenüberliegenden Seite zu bezeichnen ist wie oben angeführt weder eine Floskel noch ist die Begründung widersprüchlich. Der Gemeinderat hat nach intensiver Diskussion mehrheitlich favorisiert, dass die Höhe städtebaulich erwünscht ist, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei bleibt er auch in der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zum Satzungsbeschluss.</p> <p>In der Vorlage für den Gemeinderat vom 09.04.2019 (GR 32/2019) ist explizit von einem Hochpunkt als Pendant zum gegenüberliegenden Hochhaus die Rede. Anhand der vorgelegten Pläne und des vorgestellten Modells war deutlich erkennbar, dass Haus D ein Geschoss mehr als eine gedachte Linie entlang der Bestandshöhen der angrenzenden Gebäude aufweist. Dieser Punkt war Gegenstand der Diskussion und die Gebäudehöhen sind vom Gemeinderat mit großer Mehrheit so beschlossen worden. Die Linie dient im Übrigen dazu nachzuweisen, dass die Häuser B und C unter der Firstlinie der nördlichen Reihenhäuser bleiben. Dabei bleibt er auch in der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zum Satzungsbeschluss.</p>	Zurückweisung
--	--	--	---------------

	<p>2. Lärmemission Haus D (4.+5. Stock)</p> <p>Die Anlage 2.3.4-zu-GR-32-2019 (Schallschutzbegutachten), die dem Entwurfsbeschluss ebenfalls anhängt attestiert „dem 5. OG des Gebäudes Haus D die höchste Lärmbelastung am Bauvorhaben“ und weist darauf hin, dass „sich aus dieser Lärmbelastung der Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 [2] ableitet“. Weiterhin wird erwähnt, dass „die Anforderungen an Lärmpegelbereich VI aufwändige bauliche Schallschutzmaßnahmen bei Wohnnutzungen erfordern“. Dieses wiederum bedeutet höhere Baukosten und damit auch Abstriche beim Ziel „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“. Durch die Reduzierung der Höhe des Hauses D, würden weniger aufwändige bauliche Schallschutzmaßnahmen fällig werden und damit zwar unwesentlich weniger Wohneinheiten (48 statt 52), diese aber wirtschaftlicher in der Bebauung und damit auch kostengünstiger im Verkauf bzw. der Vermietung. Bitte gehen Sie auf das Sachargument Baukosten ein und begründen Sie, warum Sie den vorgeschlagenen Kompromiss dem Gemeinderat nicht zur Abstimmung vorlegen.</p> <p>3. Fehlende sachliche Begründung zu den Kritikpunkten „Höhe“ und „Dachform“</p> <p>In den Stellungnahmen der Stadtverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist als Antwort zu lesen: „Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Höhen und die Dachform der Situation angemessen.“ Hier fehlt eine sachlich nachvollziehbare Begründung. Nur weil Sie es so meinen und schreiben ist es nicht automatisch so. Bitte begründen Sie diese Aussage nachvollziehbar. Bitte</p>	<p>Bezüglich der Lärmbelastung und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird auf die Anmerkungen zur Stellungnahme des Landratsamts Ludwigsburg (S. 2ff) verwiesen. Allein die Reduzierung der Höhe des Hauses D macht die Schallschutzmaßnahmen allein noch nicht viel weniger aufwändig, weil auch die verbleibenden Wohnungen geschützt werden müssen.</p> <p>Der Gemeinderat hält die Gebäudehöhen unter Berücksichtigung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange unverändert für angemessen. Die Kalkulation der Baukosten obliegt dem Bauträger und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Wirtschaftlichkeit wurde durch den Bauträger geprüft.</p> <p>Die Höhe der Gebäude ist entsprechend des ansteigenden Straßenverlaufs entlang der Schwarzwaldstraße gestaffelt und schließt mit einem Hochpunkt im Süden als Pendant zum bestehenden Hochhaus im Ellental ab. Entlang der Schwarzwaldstraße finden sich verschiedenste Dachformen und Gebäudehöhen. Die festgesetzten Flachdächer werden begrünt und bieten somit einen kleinklimatischen Ausgleich, was bei Satteldächern nicht möglich ist.</p> <p>Von Norden kommend finden</p>	Zurückweisung
--	--	--	---------------

	<p>nehmen Sie schriftlich Stellung zu allen drei Punkten.</p> <p>sich hier bis zum geplanten Bauvorhaben u.a. dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit Flachdach, ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Satteldach im Schwarzwaldstil sowie fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit Satteldach. Südlich des geplanten Bauvorhabens beginnt im Anschluss an den Bahnhaltepunkt mit dem neungeschossigem Hochhaus an der Kreuzung Schwarzwald-/ Sachsenheimer Straße der Stadtteil Kreuzäcker/Ellental, mit vier- bis fünfgeschossiger Flachdachbebauung an. Die geplante Bebauung vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen an der Schwarzwaldstraße. Der Gemeinderat entscheidet sich daher für diese städtebauliche Gestaltung.</p> <p><b>Wir legen Einspruch gegen den Entwurfsbeschluss ein und fordern</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Stellungnahme der Stadtverwaltung zur folgenden Auflistung</li> <li>2. eine gegenüber der Vorlage für den Entwurfsbeschluss korrigierte Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat um die aufgeführten Punkte</li> <li>3. eine erneute Entwurfsbeschlussfassung durch den Gemeinderat, da die Vorlage zum aktuellen Entwurfsbeschluss Fehler enthält und eine Entscheidung des Gemeinderats somit auf Basis fehlerhafter Informationen getroffen wurde.</li> </ol> <p><b>Auflistung</b></p> <p><u>1. Zu Ihren Ausführungen zur Einwohnerentwicklung</u></p> <p>Wir forderten eine Zielgröße „Wohnraum, der in Bietigheim bis zu einem Zeitpunkt X zu schaffen ist“ und sind durch die Anmerkungen der Stadtentwicklung in Anlage-</p>	Zurückweisung	Zurückweisung
--	--	---------------	---------------

	<p>4-zu-GR-32-2019 (Quelle: Verband Region Stuttgart 2017 <a href="https://bogenviertel.de/wpcontent/uploads/2017/09/Zahlen-und-Fakten-Wohnraumbedarf.pdf">https://bogenviertel.de/wpcontent/uploads/2017/09/Zahlen-und-Fakten-Wohnraumbedarf.pdf</a>) fündig geworden.</p> <p>(Unter dem Stichwort Transparenz möchte ich Sie zukünftig bitten, derartige Quellen aktiv in Ihren Stellungnahmen anzugeben, damit der interessierte Bürger sie nicht erst mühevoll suchen muss.)</p> <p>Allerdings sind die Schlussfolgerungen nicht korrekt: Nicht alle Einwohner, die bis 2030 Rentner werden, arbeiten auch in Bietigheim. Daher ist die Gleichung „Einwohner als Rentner = freigewordener Arbeitsplatz in Bietigheim-Bissingen den es per Zuwanderung nachzubesetzen gilt“ schlicht falsch.</p> <p>Der von der Stadtentwicklung auf Basis dieser Quelle ermittelte Bedarf von 3.300 Wohnungen bis 2030 ist korrekterweise deutlich weniger:</p> <p>Folgende korrigierte Annahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Nur 50% des Überschusses von 2.700 Neurentnern muss tatsächlich in Bietigheim-Bissingen arbeitsplatztechnisch nachbesetzt werden (= 1.350)</li> <li>b. Von diesem Überschuss an Neurentnern (1.350) werden dann allerdings nur 75% in Bietigheim selbst wohnen (= 1.012)</li> </ul> <p>Zusammen mit den in der Studie ermittelten „600 jungen Bietigheim-Bissingern (der sogenannte Eigenbedarf)“ ergibt sich also eine Zielgröße von ca. 1.600 Wohneinheiten. Ein aktives Wachstumsszenario ist noch nicht hinterlegt, allerdings auch nicht der Fakt, dass nicht alle Menschen alleine wohnen werden. Wie bei der Informationsveranstaltung zum Bogenviertel am 3. April</p>	<p>Sowohl Quelle als auch Link ist in der Beschlussvorlage hinterlegt, der Vorwurf ist nicht nachvollziehbar.</p>	Zurückweisung
	<p>Die hier aufgemachte Gegen-Rechnung sieht Bietigheim-Bissingen fälschlicherweise als Insel. Die regionalen Verflechtungen - auch auf dem Arbeitsmarkt - sind jedoch evident. Die Betrachtung des Verbands Region Stuttgart nimmt in der Summe richtigerweise auch die Auspendler in den Blick. Als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse und mit sehr guter ÖPNV-Anbindung ist die Stadt durch die Ziele der Landesplanung aufgerufen, genügend Wohnraum zu schaffen. Dass sowohl die Stadt, als auch die gesamte Region Stuttgart unter der akuten Wohnungsnot leiden, dürfte unbestritten sein. Die aktuell wieder bestätigte Aufnahme in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse für Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt ist hierfür eindeutiges Zeichen. Es ist das Ziel der Stadtverwaltung und des Gemeinderates, dem Wohnungsmangel schnellstmöglich entgegen zu wirken und gleichzeitig die Außenbereiche bestmöglich zu schonen. Daraus folgt, dass im Innenbereich alle Anstrengungen unternommen werden, um Wohnraum zu schaffen. Hierzu sind viele Maßnahmen notwendig. Eine davon, ist das vorliegende Gebiet.</p>	<p>Die hier aufgemachte Gegen-Rechnung sieht Bietigheim-Bissingen fälschlicherweise als Insel. Die regionalen Verflechtungen - auch auf dem Arbeitsmarkt - sind jedoch evident. Die Betrachtung des Verbands Region Stuttgart nimmt in der Summe richtigerweise auch die Auspendler in den Blick. Als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse und mit sehr guter ÖPNV-Anbindung ist die Stadt durch die Ziele der Landesplanung aufgerufen, genügend Wohnraum zu schaffen. Dass sowohl die Stadt, als auch die gesamte Region Stuttgart unter der akuten Wohnungsnot leiden, dürfte unbestritten sein. Die aktuell wieder bestätigte Aufnahme in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse für Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt ist hierfür eindeutiges Zeichen. Es ist das Ziel der Stadtverwaltung und des Gemeinderates, dem Wohnungsmangel schnellstmöglich entgegen zu wirken und gleichzeitig die Außenbereiche bestmöglich zu schonen. Daraus folgt, dass im Innenbereich alle Anstrengungen unternommen werden, um Wohnraum zu schaffen. Hierzu sind viele Maßnahmen notwendig. Eine davon, ist das vorliegende Gebiet.</p>	Zurückweisung

	<p>bekannt wurde, werden ca. 2.000 Menschen in dieses neue Quartier einziehen, was bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Bewohnern pro Wohneinheit ca. 950 Wohneinheiten bedeutet. Alleine durch das Bogenviertel werden also bereits 60% des notwendigen Wohnbedarfs bis 2030 geschaffen. Ganz zu schweigen von den anderen laufenden Planverfahren.</p> <p>Die Sorge „wir schaffen zu wenig Wohnraum in Bietigheim-Bissingen, wenn wir die Anzahl der Wohneinheiten in der Bebauung Hölderlin/Schwarzwald um einen kleinen Teil reduzieren“ erscheint uns auf Basis dieser Zahlen unbegründet. Bitte korrigieren Sie Ihre Annahmen zur Einwohnerentwicklung, damit dem Gemeinderat die Verhältnismäßigkeit der Baumaßnahme im Hinblick auf einen zu erreichenen Zielwert „Schaffung von Wohnraum“ offensichtlich wird (maßgeblich auch für die Begründung bei zukünftigen Bauvorhaben).</p> <p><b><u>2. Zum Verkehrsgutachten</u></b></p> <p>In unserem Widerspruch formulierten wir „...werden sich wesentlich auf die zukünftige Verkehrssituation (Anzahl Fahrzeuge im Wohngebiet, Rückstau Hölderlinstraße auf Schwarzwaldstraße, Parkplatzsituation in Hölderlinstraße und Lehmgrubenweg) in Schwarzwaldstraße und Hölderlinstraße auswirken.“ Ihre Antwort auf diesen Punkt zitiert das Verkehrsgutachten: „Diese kommt zu dem Ergebnis, dass während der morgendlichen und der nachmittäglichen Spitzenstunde das Verkehrsaufkommen an dem maßgebenden Knotenpunkt Schwarzwaldstraße / Hölderlinstraße durch das Bauvorhaben um lediglich 2 % zunimmt und sich somit nicht maßgeblich</p>	
--	---	--

	<p>auf den Verkehrsfluss auswirkt.“</p> <p>Allerdings sind die daraus gezogen Schlussfolgerungen nicht stimmig. Natürlich ist die Anzahl der im Wohngebiet Lehmgrube durch das Bauvorhaben hinzukommenden Fahrzeuge im Vergleich zu den vielen Tausend bereits täglich auf der Schwarzwaldstraße fahrenden Fahrzeugen in der Summe betrachtet verschwindend gering, aber der Einfluss der durch das Bauvorhaben zukünftig mehr fahrenden Fahrzeuge wird durchaus messbar sein werden.</p> <p>Was Sie im Übrigen nicht erwähnt haben ist der Teil des Verkehrsgutachtens, der attestiert:</p> <p>„Da es ohnehin grundsätzlich nicht möglich ist, für einen unmittelbar oder mittelbar auf Anforderung signalisierten Knotenpunkt die Leistungsfähigkeit zu errechnen, können zu den hier vorhandenen Verkehrsqualitäten keine detaillierten Aussagen gemacht werden.“</p> <p>Wir fragen uns, wie der Gemeinderat entscheiden würde, wenn man ihm diesen Teil des Verkehrsgutachtens in der Zusammenfassung präsentieren würde (= die qualitative Bewertung des Sachverhalts), statt den Teil, der sich lediglich darauf beschränkt die Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugen ins Verhältnis zur Gesamtanzahl der Fahrzeuge zu stellen (= die quantitative Bewertung des Sachverhalts).</p> <p>Die im Gutachten abgebildete Tabelle der Leistungsberechnung des Knotenpunktes Schwarzwald-/ Hölderlinstraße attestiert das Attribut „zufriedenstellend leistungsfähig“ nämlich nur unter der Voraussetzung einer Vollsignialisierung.</p> <p>Haben Sie dem Gemeinderat diesen Sachverhalt in einer Zusammenfassung aufge-</p>	Dem Gemeinderat lag das Verkehrsgutachten in Gänze vor.	Zurückweisung
--	---	---	---------------

	<p>zeigt? In den Begründungen, die der Öffentlichkeit in der Gemeinderatssitzung vom 9.4. vorgetragen wurden, war lediglich von den 2% Gesamtzuwachs die Rede, nicht aber von nicht bewertbaren Qualitätsmerkmalen aufgrund fehlender Voraussetzungen. Bitte nehmen Sie weiterhin zu folgenden Sachverhalten im Rahmen des Verkehrsgutachten Stellung:</p> <p>a) Rückstau Hölderlinstraße auf Schwarzwaldstraße</p> <p>Das Verkehrsgutachten geht an keiner Stelle auf den möglichen Rückstau des Zielverkehrs des Bauvorhabens Hölderlinstraße ein. Auf Basis der angegebenen Zahlen zum Zielverkehr des Bauvorhabens und dem heute schon existierenden Zielverkehr Hölderlinstraße kommen wir zur Erkenntnis, dass der Rechtsabbiegerverkehr Schwarzwaldstraße-in-Hölderlinstraße sich bis auf die Schwarzwaldstraße zurückstauen wird und somit massiv auf die Verkehrsflussqualität des Knotenpunktes Schwarzwald-/Hölderlinstraße einwirken wird und zwar auf den unteren Teil der Schwarzwaldstraße. Für diesen Fall bewirkt auch die verlängerte Rechtsabbiegespur Richtung Sachsenheim keine Erleichterung. Annahmen hierzu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quellverkehr Hölderlinstraße (Bauvorhaben + Bestandsverkehr) staut sich an der Ausfahrt Hölderlinstraße-in-Schwarzwaldstraße (zum einen aus der Tiefgaragenausfahrt, zum anderen aus dem restlichen Teil der Hölderlinstraße und deren Zubringerverkehren) und überstaut die Tiefgarageneinfahrt</li> <li>- Zielverkehr Hölderlinstraße (Bauvorhaben + Bestandsverkehr) staut sich vor der Einfahrt in die Tiefgarage (Linksabbieger) und überstaut bis in die Schwarzwald-</li> </ul>	<p>Im Verkehrsgutachten wurde ermittelt und dargestellt, dass das tägliche Verkehrsaufkommen der neu hinzukommenden Wohnnutzungen 306 Kfz/24 h beträgt. Da die hierfür geplante Tiefgarage in ca. 50 m Abstand zum Knotenpunkt Schwarzwaldstraße/Hölderlinstraße anschließt ist nicht davon auszugehen, dass der gesamte projektierte Verkehr zwingend das Wohngebiet durchfahren muss.</p> <p>Die Hölderlinstraße ist als öffentliche Straße gewidmet und als Wohnstraße zu klassifizieren. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) sind für Wohnstraßen Verkehrsstärken von bis zu 400 Kfz/h als verträglich einzustufen. Diese Verkehrsstärke wird selbst mit dem zusätzlichen Verkehr längst nicht erreicht.</p>	Zurückweisung
--	--	---	---------------

	<p>straße Eine abschließende Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes Schwarzwald-/ Hölderlinstraße ist erst durch Analyse des beschriebenen Sachverhalts durch das Planungsbüro möglich. Bitte veranlassen Sie eine Ergänzung des Gutachtens. In jedem Fall muss dieser Sachverhalt gegenüber dem Gemeinderat als „hoch zu bewerten“ kommuniziert werden und eine abschließende Entscheidung kann ohne die Bewertung auf Basis des korrigierten Gutachtens nicht erfolgen.</p> <p>b) Überstauung Tiefgaragen einfahrt</p> <p>Im Verkehrsgutachten steht: „Darüber hinaus hat sich ergeben, dass sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde in der Hölderlinstraße von einem Stauraumbedarf von 18 m auszugehen ist.“ Im Gutachten ist dieses Ergebnis so niedergeschrieben, allerdings ist nicht nachvollziehbar dokumentiert, wie es zu dieser Annahme kommt. Bitte veröffentlichen Sie eine nachvollziehbare Berechnung. Ansonsten wäre dies lediglich eine unbewiesene Behauptung.</p> <p>Des Weiteren steht im Gutachten: „Die Anbindung des Grundstücks an die Hölderlinstraße erfolgt in einem Abstand von ca. 20 m zum Knotenpunkt Schwarzwaldstraße/Hölderlinstraße. Rein rechnerisch, ist bei einer Vollsignalisierung des Knotenpunktes nicht davon auszugehen, dass die Tiefgaragenausfahrt des Bauvorhabens überstaut wird.“</p> <p>Wir zweifeln dies an. Sollte die Behauptung „Stauraum 18m“ nachvollziehbar wahr sein, wäre dies nur bei einer Vollsignalisierung der Fall. Eine solche ist aber noch nicht beschlossen und kann daher nicht vorausgesetzt</p>	<p>Es ist richtig, dass für Bedarfssignalisierungen keine Verkehrsqualitäten ermittelt werden können. Man wird diesem Umstand jedoch gerecht, in dem man die Bedarfssignalisierung im Anforderungsfall wie eine Vollsignalisierung betrachtet. Die so ermittelten Berechnungsergebnisse liegen damit auf der sehr sicheren Seite.</p> <p>Der Unterschied zwischen Bedarfs- und Vollsignalisierung besteht darin, dass bei einer Vollsignalisierung beispielsweise der Fall Rückstau 18 m bei jedem Umlauf, also bei 90 Sekunden Umlaufzeit 40mal pro Stunde eintritt, dies bei der Bedarfssignalisierung jedoch deutlich seltener der Fall ist.</p> <p>Aufgrund der geringen heute bereits vorhandenen und geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Hölderlinstraße wird es an der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage zu keinen erheblichen Rückstaus in Richtung Schwarzwaldstraße kommen.</p> <p>Die Zu- und –ausfahrt der geplanten Tiefgarage liegt in ca. 20 m Entfernung zum Knotenpunkt Schwarzwaldstraße/Hölderlinstraße.</p>	Zurückweisung
--	--	--	---------------

	<p>werden. Sollte diese Behauptung auf den im Gutachten zugrunde gelegten Zahlen zum Quellverkehr basieren, so ist diese nicht korrekt, weil der Quellverkehr nur der des geplanten Bauvorhabens ist und im Gutachten der Verkehr aus der Hölderlinstraße, der schon heute existiert (Anwohner Wohngebiet Lehmgrube und Geschäfts- und Besucherverkehr Friedhof/Café Tabea) nicht berücksichtigt ist. Bitte nehmen Sie Stellung zum beschriebenen Sachverhalt und veranlassen Sie ggf. eine Korrektur durch das Planungsbüro. In jedem Fall muss dieser Sachverhalt gegenüber dem Gemeinderat als „noch zu bewerten“ kommuniziert werden und eine abschließende Entscheidung kann ohne die Bewertung auf Basis des korrigierten Gutachtens nicht erfolgen.</p> <p>c) Detektor Hölderlinstraße Im Gutachten wird festgestellt: „Die Nachfrage bei der Fa. Siemens ergab, dass es in der Hölderlinstraße keinen Staudetektor mehr gibt und es leider versäumt wurde, den Textteil den signaltechnischen Unterlagen anzupassen. Die Einmündung Hölderlinstraße ist somit nur mittelbar auf Anforderung (durch die Pforzheimer Straße) geschaltet.“ Auch in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird auf den Sachverhalt hingewiesen, dass „an der Einmündung Hölderlinstr./ Schwarzwaldstr. künftig eine Induktionsschleife dafür sorgen sollte, dass Fahrzeuge aus der Hölderlinstraße schneller auf die Schwarzwaldstraße abbiegen können.“</p> <p>In Ihrer Stellungnahme schreiben Sie, dass „der Hinweis sinnvoll erscheint und umgesetzt werden soll.“</p>	<p>Bei 22 Kfz/h projektbezogenen Zielverkehr bedeutet dies, dass in der nachmittäglichen Spitzentunde ca. alle 3 Minuten ein Fahrzeug in die Tiefgarage abbiegen möchte. Der Gegenverkehr in Richtung Knotenpunkt Schwarzwaldstraße/Hölderlinstraße beträgt ca. 30 Kfz/h. Der berechnete Rückstau vom Knotenpunkt Schwarzwaldstraße/Hölderlinstraße in die Hölderlinstraße beträgt lediglich 18 m. Unter diesen Voraussetzungen ist weder von einer Überstauung der Zu- und -ausfahrt der Tiefgarage noch von einem Rückstau von auf Einfahrt wartenden Fahrzeugen auszugehen.</p>	
		<p>Die Empfehlung des Gutachters wird umgesetzt.</p>	Berücksichtigung

	<p>Bedeutet dies, dass der Vorschlag wirklich umgesetzt wird oder nur möglicherweise in Betracht gezogen wird (= soll)? Bitte konkretisieren Sie Ihre Stellungnahmen auch mit Bezug auf das Verkehrsgutachten und in Verbindung mit dem Thema „Lichtsignalanlage“, die ja ebenfalls an der Stelle in Aussicht gestellt wird.</p> <p>d) Lichtsignalanlage Ausfahrt Hölderlinstraße</p> <p>Sie schreiben „Die Einrichtung einer separaten Lichtsignalanlage wird im Rahmen des Verfahrens untersucht.“ Da das Verfahren ja mit dem Satzungsbeschluss gegenüber dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit abgeschlossen sein wird, bitten wir um abschließende Bewertung dieses Sachverhalts vor Vorlage des finalen Satzungsbeschlusses.</p> <p><b>3. Schulweg</b></p> <p>In Ihren Stellungnahmen zu den Wortmeldungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schreiben Sie bezüglich des Hinweises zum Thema „sicherer Schulweg“, „dass der Gehweg nicht über die Fahrgasse der Garagen verläuft.“ und „dass im Bereich zwischen dem Lehmgrubenweg und der Schwarzwaldstraße, in der die Tiefgaragenein- und -ausfahrt vorgesehen ist, keine ausgewiesenen Schulwege verlaufen.“ Ihre Stellungnahmen sind keine Antwort auf die gestellten Fragen. Die gestellten Fragen beziehen sich auf die Abzweigung der Hölderlinstraße in Richtung der geplanten Garagen. Dieser Teil ist aktuell als „offizieller Schulweg“ ausgewiesen und dieser würde die Zufahrt zu den Garagen kreuzen. Der Vorschlag statt den Garagen den Spielplatz dort zu errichten macht also durchaus Sinn. Bitte gehen</p>	<p>Die Einrichtung einer separaten Lichtsignalanlage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich und wird daher in der Abwägung des Bebauungsplans nicht vorausgesetzt</p>	Berücksichtigung
	<p>Der betroffene Weg zwischen der Hölderlinstraße und dem Bahnhaltepunkt Ellental befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist somit nicht Gegenstand des Verfahrens. Dennoch wurde der Hinweis geprüft mit folgendem Ergebnis: Durch die im hinteren Teil der Zufahrtstraße gelegenen Garagen ist nicht mit deutlich mehr Verkehr zu rechnen als durch die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Um dennoch eine Verbesserung der Verkehrssicherheit des Schulwegs zu erreichen kann am südlichen Wegrand ein Gehweg angelegt werden. Diese Fläche wird im Bestand hauptsächlich von Bahnkunden zum kostenlosen Parken verwendet (4 Pkw). Für die Bahnkunden steht an der Sachsenheimer Straße ein Parkhaus zur Verfügung.</p>	Berücksichtigung	

	<p>Sie auf den Hinweis „sicherer Schulweg“ richtig ein und korrigieren Ihre Stellungnahme.</p> <p><b>4. Spielplatz</b> Auf den Vorschlag hin, den geplanten Spielplatz dort zu errichten, wo aktuell die Garagen geplant sind, antworten Sie „dass der Spielplatz nach LBO baurechtlich als privater Spielplatz notwendig ist. Die Finanzierung und Unterhaltung muss daher durch den Bauträger bzw. die neuen Wohnungseigentümer erfolgen.“ Ihre Stellungnahme ist keine Antwort auf die gestellte Frage. Denn wenn der Spielplatz dort gebaut werden würde, wo jetzt die Garagen geplant sind, würde das doch nicht gegen die zitierte LBO verstößen. Lediglich die Position des Spielplatzes wäre dann verändert. Bitte gehen Sie auf den Hinweis richtig ein und korrigieren Sie Ihre Stellungnahme.</p> <p><b>5. Anstieg der Gebäudehöhen entlang der Schwarzwaldstraße</b> Der Unterschied in der Gebäudehöhe der Häuser B, C und D ist doch deshalb so gewählt, damit die oberste Etage jeweils eine Dachterrasse mit Blick auf die historische Altstadt erhält. Der Marktpreis für diese „Penthouse-Wohnungen“ erhöht sich dann exorbitant (Beispiel: <a href="http://hillerplatz.ihre-stadtwohnung.de/wohnungen.html">http://hillerplatz.ihre-stadtwohnung.de/wohnungen.html</a>; Erhöhung des Quadratmeterpreises von OG 1 zu Dachgeschoss um &gt; 1.000 Euro). Das ist der Grund, warum der Bauträger so geplant hat. Aus marktkapitalistischen Gründen ist dies nachvollziehbar, allerdings ist diese Begründung weder in den Stellungnahmen der Stadtverwaltung, noch den des Gemeinderats zu lesen.</p>	<p>Der baurechtlich notwendige Kinderspielplatz ist für die Kinder der Wohnanlage bestimmt. Würde der Spielplatz anstelle der geplanten Garagen errichtet, wäre er noch weiter weg von Haus A und B und würde durch die Lage neben dem Bolzplatz und dem Weg zum Bahnhaltepunkt eine öffentliche Nutzbarkeit suggerieren. In der Unterhaltspflicht steht jedoch der Eigentümer.</p>	Zurückweisung bzgl. Lage des Spielplatzes
	<p>Es ist ein nicht zu beanstandendes Interesse des Eigentümers, Wohnungen mit hohem Gebrauchswert zu schaffen, soweit betroffene private und öffentliche Interessen (wie z.B. ein angemessener Umgang mit der Umgebungsbebauung auch in Punkt Höhe) nicht überwiegen. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Die Wohnungspreise sind nicht nur für Penthouse-Wohnungen sehr hoch. Die stark gestiegenen Preise resultieren u.a. aus dem oben beschriebenen Wohnungsmangel.</p>	<p>Zurückweisung</p>	

	<p>Aus gutem Grund: weil dann die unterschwellige Berechtigung „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ nicht mehr mitschwingen kann. Bitte nehmen Sie explizit Stellung hierzu und sprechen Sie doch offiziell aus, was der Grund der Höhenunterschiede tatsächlich ist, statt sich hinter hohen Phrasen wie „Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Höhen und die Dachform der Situation angemessen“ zu verstecken.</p> <p>Existiert mit dem Bauträger eine Vereinbarung, dass die Kosten für die Erschließung der öffentlichen Flächen (Beispielsweise Busspur, Verlängerung der Rechtsabbiegerspur und Gehweg, etc.) durch diesen erfolgen muss? Wird dem Bauträger damit nicht indirekt weiterer Kostendruck aufgelastet, der ihn im Weiteren dann zum Bau in die Höhe zwingt, um die Deckungsbeitragsrechnung positiv gestalten zu können? Bitte legen Sie derartige Vereinbarungen offen, und nehmen Sie Stellung zu den kostentechnischen Folgen für den Bauträger und damit den durch die Stadtverwaltung verursachten künstlichen Druck auf einen späteren Marktpreis für Miete oder Verkauf.</p> <p><b>6. Abbrucharbeiten rechtmässig?</b></p> <p>Direkt nach der Entwurfsbeschlussfassung wurden die Bestandsgebäude auf dem Grundstück abgerissen. Der Abbruch war nicht nur oberirdisch, sondern auch die unterirdischen Gebäudeteile wurden abgerissen. Bitte erläutern Sie, ob dieser Abriss in seiner Gänze nach gesetzlichen Vorgaben rechtmässig war oder ob hier even-</p>	<p>Es handelt sich nicht um hohle Phrasen, sondern um eine städtebauliche Einschätzung, die den Unterzeichnern wohl aus Eigeninteresse missfällt.</p> <p>Das Verfahren zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht vor, dass mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen wird, in dem u.a. die Kostenaufteilung geregelt wird. Dieser sieht hier vor, dass die Stadt die im überwiegend öffentlichen Interesse liegenden Baumaßnahmen übernimmt wie z.B. die Busspur und die Verlängerung der Rechtsabbiegespur, den breiteren Gehweg u.ä.. Diese Maßnahmen wurden bereits mit dem Bebauungsplan „SCHWARZWALD-/FORSTHAUSSTRASSE“, rechtskräftig seit 12.04.2017 vorbereitet. Durch das Vorhaben ausgelöste und erforderliche Änderungen an den Lichtsignalanlagen werden anteilig vom Vorhabenträger mitgetragen. Durch die Stadt künstlich verursachter Kostendruck kann nicht erkannt werden.</p> <p>Der Abbruch war verfahrensfrei. Er ist nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens. Die Bauaufsichtsbehörde wacht über die Einhaltung der Bauvorschriften.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Berücksichtigung</p>
--	--	--	---

	<p>tuell im Umfang und/oder im Rahmen der einzuhaltenden Zeitpunkte gegen Auflagen verstoßen wurde.</p> <p><b><u>7. Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit?</u></b></p> <p>§55 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg regelt die „Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit“. Müssen die angrenzenden Nachbarn laut diesem Paragraphen innerhalb einer Frist (von 5 Tagen) benachrichtigt werden? Ist dies bei den dem geplanten Bauvorhaben angrenzend Wohnenden erfolgt? Laut unseren Informationen ist dies nämlich nicht der Fall (oder zumindest nicht innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist). Bitte nehmen Sie Stellung hierzu und zeigen Sie auf, welche Gesetzestexte für das geplante Bauvorhaben Anwendung finden und ob die gesetzlichen Vorgaben hier fristgerecht eingehalten wurden.</p> <p><b><u>8. Durchführungsvertrag</u></b></p> <p>Erhält die Öffentlichkeit Einblick in den Durchführungsvertrag, der mit dem Bauträger noch zu schließen ist? Welche Wesentlichen Punkte werden darin verankert?</p> <p><b><u>9. Behördenverweis</u></b></p> <p>In Ihren Stellungnahmen zu den Wortmeldungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind wiederholt Verweise nach dem Prinzip „Der Hinweis wurde an die Behörde XY weitergegeben zur Prüfung, ob ... Maßnahmen erforderlich sind.“ Wie kann die Öffentlichkeit die Weiterbearbeitung dieser Sachverhalte nachvollziehen? Bitte nehmen Sie zu allen diesen Punkten erneut Stellung und spiegeln Sie uns die Antwort der jeweiligen Behörde zurück, damit diese Fragestellungen nicht unbeantwortet im Sande verlaufen.</p>	<p>Die Nachbaranhörung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Hierzu muss erst das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein. Die Baurechtsbehörde wacht über die Einhaltung der Bauvorschriften.</p>	Berücksichtigung
	<p><b><u>8. Durchführungsvertrag</u></b></p> <p>Der Abschluss des Durchführungsvertrags wird vom Gemeinderat beschlossen und die wesentlichen Inhalte in der öffentlichen Beschlussvorlage dargelegt.</p>	<p>Der Abschluss des Durchführungsvertrags wird vom Gemeinderat beschlossen und die wesentlichen Inhalte in der öffentlichen Beschlussvorlage dargelegt.</p>	Berücksichtigung
	<p><b><u>9. Behördenverweis</u></b></p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Die vorliegende Tabelle betrifft die Auseinandersetzung mit im Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen. Für weitere Informationen besteht die Möglichkeit, sich direkt mit den betroffenen Ämtern in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Die vorliegende Tabelle betrifft die Auseinandersetzung mit im Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen. Für weitere Informationen besteht die Möglichkeit, sich direkt mit den betroffenen Ämtern in Verbindung zu setzen.</p>	Kenntnisnahme

	<p>Verkehrsbehörde: Parktourismus, Rennstrecke, Wegweiser Sachsenheim, Geschwindigkeit Hölderlin- straße, Verkehr Friedhof + Veranstaltungen, Bauzeit, Anwohnerausweis Ordnungsamt: Parksituation Zuständigen Ämter (welche sind das genau?): Renovierung Bolzplatz</p> <p><b>10. Verfahrenstransparenz</b> Der Verkauf des Grund- stücks an den Bauträger wurde unter anderem auf Basis eines Schreibens des Stadtentwicklungsamtes an den Eigentümer in die Wege geleitet. In diesem Schreiben waren grobe Planungsskiz- zen zur geplanten Bebauung anhängig, in denen eine maxi- male Geschoss Höhe von 3 ausgewiesen wurde. Der Vermerk „vorbehaltlich einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat“ war ebenfalls anhängig. Dem Gemeinderat wurde diese 3- Geschossigkeit aber nie vor- gestellt (zumindest soweit wir als Öffentlichkeit das nach- vollziehen können). Zur Ab- stimmung wurden lediglich die finalen Bauhöhen vorge- legt. Hier fehlt uns jegliche Transparenz und Nachvoll- ziehbarkeit des Vorgangs. Sie als Stadtverwaltung wie- gen den Eigentümer in ver- meintlicher Sicherheit was die Bauhöhen betrifft, ver- weisen auf die Beschlussfas- sung des Gemeinderats und legen diesem aber dann nur die neuen Bauhöhen vor. Bitte nehmen Sie Stellung, warum die 2016 vorliegende Höhenplanung dem Gemein- derat nicht zur Abstimmung vorgelegt wurde.</p> <p>Eine Frage eines Bürgers im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lautet: „Gerne unterstütze ich Bau- vorhaben in Bietigheim- Bissingen... Allerdings wären die ursprünglich geplanten</p>	<p>Bauhof sowie das Hoch- und Tiefbauamt</p> <p>Das Schreiben wurde auf Bitten des ehemaligen Eigen- tumers für die Verkaufsge- spräche und in Abstimmung mit dem zuständigen Aus- schuss erstellt. Die jetzt vorliegende Planung entspricht weitestgehend dem, was vor 3 Jahren ohne Planung grob skizziert wur- de: zweigeschossige Bebau- ung im Innenbereich und entlang der Hölderlinstraße, entlang der Schwarzwald- straße gestaffelte Höhen entsprechend des anstei- genden Straßenverlaufs - jedoch unter Inanspruch- nahme zusätzlicher Flurstü- cke im südlichen Bereich. Die wesentliche Abweichung beschränkt sich auf ebendie- sen Bereich im Süden, in dem nun ein höheres Ge- bäude als Pendant zum süd- lich liegenden Hochpunkt am Ellental geplant ist. Dies wurde lange im Gemeinderat diskutiert und insbesondere im Hinblick auf die zwischen- zeitliche Wohnungsnot so favorisiert. Für den Sat- zungsbeschluss hält der Gemeinderat unter Abwä- gung aller betroffenen öffent- lichen und privaten Belange daran fest.</p> <p>Es steht jedem frei für ein Grundstück eine Planung zu entwerfen. Im Stadtentwick- lungsamt ist lediglich auf Anfrage das besagte Flä- chenlayout mit möglichen Gebäudehöhen entstanden.</p>	Zurückweisung
--	--	--	---------------

	<p>40 Einheiten in 3-geschossigen Häusern ausreichend und genügend voluminös...“ Sie antworten darauf: „Hinweis: Die Planung ist im Stadtentwicklungsamt nicht bekannt.“ Die Planung, von der der Bürger spricht, ist doch genau die, die das Stadtentwicklungsamt dem Eigentümer vor dem Verkauf vorgelegt hat. Wie können Sie in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung so etwas behaupten? Bitte legen Sie transparent dar, welche Planungsstände es im Laufe des Verfahrens gab, welche davon welcher Instanz (Eigentümer, Gemeinderat, Öffentlichkeit, Bauträger) zu welchem Zeitpunkt vorgelegt wurde und weisen Sie explizit aus, wie und mit welcher Begründung es von der Planung 2016 bis zur vorliegenden Entwurfsbeschlußplanung gekommen ist.</p>	<p>Eine Hochbauplanung mit 40 Wohneinheiten wurde der Stadt weder vorgelegt, noch wurde diese selbst erstellt. Die Unterzeichner unterliegen hier einem Missverständnis.</p> <p>Die heutige Planung entspricht weitestgehend dem, was vor 3 Jahren ohne Planung grob skizziert wurde - zweigeschossige Bebauung im Innenbereich und entlang der Hölderlinstraße, entlang der Schwarzwaldstraße gestaffelte Höhen entsprechend des ansteigenden Straßenverlaufs - jedoch unter Inanspruchnahme zusätzlicher Flurstücke im südlichen Bereich. Die wesentliche Abweichung beschränkt sich auf ebendiesen Bereich, in dem nun ein höheres Gebäude als Pendant zum südlich liegenden Hochpunkt am Ellental geplant ist. Dies wurde lange im Gemeinderat diskutiert und insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitliche Wohnungsnot so favorisiert. Für den Satzungsbeschluß hält der Gemeinderat unter Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange daran fest.</p> <p>Zu dieser Planung hat der Gemeinderat am 10.04.2018 die Einleitungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Der Öffentlichkeit wurde am 18.09.2018 die Gelegenheit gegeben, die beabsichtigte Planung im Rahmen einer Bürgerinformation zu erörtern. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planungsunterlagen in der Zeit vom 12.09.2018 bis</p>	Berücksichtigung
--	--	--	------------------

	<p>11. Geplante Gebäudehöhen generell (Häuser A-D)</p> <p>In Ihren Stellungnahmen zu den Wortmeldungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung antworten Sie auf die Einsprüche hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen wiederholt:</p> <p>„Im Innenbereich, wo die geplante Bebauung direkt auf die kleinteilige westlich angrenzende Bebauung trifft, reagiert diese ebenfalls auf die Höhe und ist aufgrund des geplanten Flachdachs im Innenbereich sogar niedriger als die bestehende Bebauung.“</p> <p>Die geplante Bebauung grenzt nicht nur im Innenbereich an die bestehende Bebauung, sondern ganzheitlich. Die Wortmeldungen der Bürger hinsichtlich der Gebäudehöhen bezogen sich ausschließlich auf die Mehrfamilienhäuser und nicht auf die beiden Stadthäuser.</p> <p>Dass Sie in Ihrer Stellungnahme dann ausgerechnet die Gebäudehöhe der Stadthäuser als Gegenargument nutzen, ist entweder töricht oder als blander Hohn zu werten und erzeugt bei uns Bürgern ein Gefühl des Nicht-Ernstgenommen-Werdens.</p> <p>Abschließend noch ein Appell an Sie und damit auch an den Gemeinderat, der sich in solchen Bauplanungs-</p>	<p>12.10.2018 einzusehen und sich dazu zu äußern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 18.07.2018 bis 20.08.2018. am 09.04.2019 hat der Gemeinderat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen (GR 32/2019). Die Offenlage fand vom 23.04.2019 bis zum 23.05.2019 statt. Die jeweiligen Planstände können u.a. im Internetangebot der Stadt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.</p>	Zurückweisung
--	--	---	---------------

	<p>fragen im Zweifelsfall an die Empfehlungen des Stadtentwicklungsamtes hält: verändern Sie die Planungen dahingehend, dass das Haus D zwei Etagen niedriger (also III + D) ausfällt. Damit würden Sie einen Kompromiss eingehen, der dem Ziel „Schaffung von Wohnraum durch innerstädtische Verdichtung“ genauso gerecht wird, wie der Forderung „Reduzierung der Höhe des Hauses D und damit auch der insgesamt geplanten Wohneinheiten“. Dieser Einspruch ist ein Einspruch von insgesamt 218 Einwohnern von Bietigheim-Bissingen, die während der Phase der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung oder während der aktuellen Auslegungsfrist durch Unterzeichnung des Widerspruchs oder der Online-Petition Ihren Einspruch dokumentiert haben.</p> <p>Die 62 Einsprüche im Rahmen der Online-Petition während der aktuellen Auslegungsfrist hängen diesem Schreiben an. Die 156 Einsprüche, die unserem Sammeleinspruch während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu Grunde lagen, gelten immer noch und hängen diesem Schreiben nur deshalb nicht an, weil Sie Ihnen schon damals eingereicht wurden. Sollten aus verfahrensrechtlichen Gründen diese Einsprüche erneut eingereicht werden müssen, bitten wir um entsprechende Information, dann würden wir sie eben nochmals einreichen.</p>	<p>in Bebauungsplanverfahren zu einer anderen Entscheidung kommen können, als sich manche Anwohner oder Bürger dies wünschen bedeutet nicht, dass die Anliegen nicht ernst genommen werden, sondern entspricht der gesetzlichen Pflicht zur gerechten Abwägung der Interessen unter- und gegeneinander.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Höhenentwicklung als vertretbar eingestuft, die die Nachbarn nicht über Gebühr beeinträchtigt. Demgegenüber können 52 Wohneinheiten geschaffen werden, die einen Beitrag zur Deckung des sehr großen Wohnraumbedarfs in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV leisten.</p> <p>Die 156 Einsprüche sind bekannt: ihre Inhalte werden in dem vorliegenden Abwägungsvorschlag berücksichtigt.</p>	
Bürgerstellung-nahme 2	Zunächst finde ich es begrüßenswert, dass die Stadt in ihrer Entwicklung auf die Innenentwicklung statt Bauen auf der grünen Wiese setzt. Trotzdem bestehen Bedenken gegen die geplante Bebauung auf dem knapp 39 Ar großen Baugrundstück.		

	<p>Mittlerweile liegen die Verkehrsuntersuchung und die Schalltechnische Untersuchung vor, so dass auch diese Aspekte mit in meine Stellungnahme einfließen können.</p> <p>Äußerst bedauerlich ist es, dass der Investor nun entgegen den Ausführungen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keinen sozialen Mietwohnraum schafft. Dass die Stadt Bietigheim-Bissingen für ein paar Wohnungen ein Belegungsrecht erhält, ist nur ein kleines Trostpflaster. Gerade kostengünstiger Wohnraum fehlt in der Region und es gibt hierfür durchaus attraktive Förderangebote. Schade!</p>	<p>In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dargelegt, dass „der Bauträger sich verpflichtet 1.000 qm BGF, also ca. 15 Wohnungen, für min. 25 Jahre im Mietwohnungsbestand zu halten. Dabei bleibt es. Diese Verpflichtung wird im Grundbuch dinglich gesichert. Die Vergabe dieser Mietwohnungen soll gemeinsam mit der Stadt und nur an Einwohner der Stadt oder Einpendler vergeben werden. Eine Förderung durch die Stadt erfolgt nicht.“</p> <p>Der Beschluss des Gemeinderates, bei neuen Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum 20% der neuen Wohnungen als Sozialwohnungen umzusetzen, datiert weit nach Verkauf des Grundstücks an den Investor. Im Sinne des Vertrauenschutzes kam dieser Beschluss daher hier nicht zur Anwendung (vgl. GR 4.1/2018).</p>	Zurückweisung
	<p>Zum Wohnraumbedarf wird im Abwägungsvorschlag argumentiert, dass bis 2030 bis zu 3.300 Wohnungen in Bietigheim-Bissingen gebaut werden müssten. Das Statistische Landesamt BW berechnet allerdings die Bevölkerung im Jahr 2030 in Bietigheim-Bissingen (und das ist schon der obere Korridor) mit 47.037 Einwohnern. Bei einem jetzigen Einwohnerstand von 43.200 (3. Quartal 2018) beträgt der Zuwachs ca. 3.800 Einwohner. Bei einer Haushaltsgröße mit 2,1 Personen wäre dies ein Wohnraumbedarf von zusätzlich 1.800 Wohnungen. Bei der Hauptvariante beträgt die Zunahme rund 600 Ein-</p>	<p>Hier wird verkannt, dass weiterhin eine deutliche Zunahme kleiner Haushalte bzw. Ein-Personenhaushalte prognostiziert wird. Darüber hinaus steigen die Quadratmeter Wohnfläche pro Person, so dass auch ohne Bevölkerungswachstum bereits viele neue Wohnungen geschaffen werden müssen. Nach der Plausibilitätsprüfung des Landes für den Bauflächenbedarfsnachweis bei Flächennutzungsplänen sind dies im Zeitraum 2018-2030 allein schon über 800 Wohnungen.</p> <p>Als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse und mit sehr guter ÖPNV-Anbindung</p>	Zurückweisung

	<p>wohner.</p> <p>Die genannte Zahl von 3.300 Wohnungen ist fast doppelt so hoch als statistisch berechnet. Die Einwohnerzahl von Bietigheim-Bissingen würde in dem Zeitraum von 10 Jahren somit um rund 6.000 Einwohner steigen. Das wäre ein Fünftel des angenommenen Bevölkerungszuwachses im gesamten Landkreis Ludwigsburg. Die Argumentation der Verwaltung ist damit in Zweifel zu ziehen, vor allem da es die letzten 30 Jahre gedauert hat, bis die Bevölkerungszunahme in Bietigheim-Bissingen rund 6.000 Personen betragen hat. Aber jede Statistik lässt sich ja so auslegen, wie man es gerade braucht.</p> <p>Unter diesem Aspekt stellt sich schon die Frage, ob es tatsächlich erforderlich ist, mehr als 50 an Wohneinheiten in eine gewachsene Struktur hineinzuzwängen oder ob es städtebaulich nicht klüger wäre, die Bebauung angemessen zu reduzieren und die übrigen Wohneinheiten in einem Neubaugebiet mit der dort neu geplanten Infrastruktur unterzubringen. Aber dann stimmt sicherlich die Kalkulation der Firma Pflugfelder nicht mehr.</p> <p>Zu der Lärmbelastung:</p> <p>Das Haus D mit 5 Vollgeschossen + Dachgeschoss ist entgegen der Ausführungen im B-Plan nicht mit dem Punkthaus im Gebiet Kreuzäcker vergleichbar. Zunächst einmal ist im Haus D eine reine Wohnnutzung vorgesehen, während das Punkthaus Lise-Meitner-Straße 11 eine überwiegend gewerbliche Nutzung beher-</p>	<p>ist die Stadt durch die Ziele der Landesplanung aufgerufen, genügend Wohnraum zu schaffen. Dass sowohl die Stadt, als auch die gesamte Region Stuttgart unter der akuten Wohnungsnot leiden, dürfte unbestritten sein. Die aktuell wieder bestätigte Aufnahme in die Gebietskullisse der Mietpreisbremse für Städte mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt ist hierfür eindeutiges Zeichen.</p> <p>Es ist das Ziel der Stadtverwaltung und des Gemeinderates, dem Wohnungsmangel schnellstmöglich entgegen zu wirken und gleichzeitig die Außenbereiche bestmöglich zu schonen. Daraus folgt, dass im Innenbereich alle Anstrengungen unternommen werden, um Wohnraum zu schaffen. Hierzu sind viele Maßnahmen notwendig. Eine davon, ist das vorliegende Gebiet in zentraler Lage und mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV. Neubaugebiete in dezentralen Lagen bedeuten im Vergleich mehr Verkehr, neue Versiegelung von Flächen, teurer Ausbau neuer Infrastrukturen u.ä.m.</p> <p>Das Punkthaus Lise-Meitner-Straße 11 ist überwiegend gewerblich genutzt, da es sich in einem Kerngebiet am Versorgungszentrum Kreuzäcker/Ellental befindet. Es ist richtig, dass die bestehenden Wohneinheiten im</p>	Zurückweisung
--	--	---	---------------

	<p>bergt. Im Punkthaus Lise-Meitner-Straße 11 sind in Richtung Lärmquelle (Straße und Bahnlinie) keine schützenswerten Aufenthaltsräume untergebracht, sondern, wie man bereits von außen an den fehlenden Fenstern erkennen kann, neben dem Treppenhaus und dem Aufzug ausschließlich die Räumlichkeiten, die nicht dem ständigen Aufenthalt dienen.</p> <p>Ganz anders sieht es dagegen im geplanten Haus D aus. Die Wohnräume sind, wie im VEP dargestellt, durchaus im Süden, Osten und Westen geplant und damit in Richtung der Lärmquellen Schwarzwaldstraße und Bahnlinie gelegen. Dies betrifft zudem die Balkone in den oberen Stockwerken. Besonders prekär ist dabei die im Schallschutzbau Gutachten festgestellte Lärmeinwirkung schon ab dem EG. Hier wird bereits der Lärmpegelbereich V mit 70 bis 75 dB (A) erreicht. Das sind Lärmwerte, die im Industriegebiet, aber nicht im Wohngebiet zulässig sind und mit entsprechenden passiven und teuren Schallschutzmaßnahmen minimiert werden müssen.</p> <p>Im Haus D sind die Einzimer-Appartements D02, D03, DOS, D09, D14, D15, D16, D17 und D18 ausschließlich zur Lärmquelle hin ausgerichtet.</p> <p>In den Gebäuden B, C und D sind in weiteren Wohnungen die Schlafräume, Wohnräume und z.T. die Kinderzimmer zur Lärmquelle hin geplant. Dies führt dazu, dass diese mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden müssen.</p> <p>Im Dachgeschoss wird der Lärmbereich VI (75-80 dB (A)) erreicht. Auch hier sind Aufenthaltsräume im Süden vorgesehen. Dabei wird im Schallschutzbau Gutachten dringend empfohlen, die Brüs-</p>	<p>genannten Gebäude keine in Richtung Straße und Bahnlinie ausgerichteten Aufenthaltsräume aufweisen. In diesem Fall ist es jedoch deutlich einfacher die Aufenthaltsräume von der Lärmquelle abgeschirmt anzordnen, da sich diese nördlich des Gebäudes befindet und so eine Ausrichtung der Wohnungen nach Süden ermöglicht.</p> <p>Die Stadt nimmt die sich ergebende Lärmproblematik sehr ernst. Gerade deswegen wurde die Schallimmissionsprognose erarbeitet. Auf S. 18 finden sich die einzuhalten Anforderungen an den Schallschutz bis hin zu Lärmpegelbereich VI, der aufwändige Maßnahmen für Wohnnutzungen erfordert. Damit werden die – nicht abwägbaren – Gesundheitsgefahren ausgeräumt. Auf S. 20 des Gutachtens „werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen“. Zugleich führt das Gutachten dort aus, es sei „zur Verbesserung der Lärmsituation und zur Vermeidung passiver Lärmschutzmaßnahmen ... eine geeignete Grundrissgestaltung zweckmäßig, die auf die Anordnung von Schlafräumen an der Südwestfassade verzichtet“. Das bedeutet aber nicht, dass dies zwingend ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht Grundrissgestaltungen vor, die - wegen der bereits beschriebenen Problematik bzgl. Ausrichtung - nicht auf</p>	Zurückweisung
--	---	--	---------------

	<p>tungen der Balkone an der Südseite zu erhöhen oder die Balkone zu verglasen und als Wintergärten herzustellen. Die verglasten Balkone werden sich im Sommerhalbjahr gewaltig aufheizen und für die Bewohner wenig nutzbar sein.</p> <p>Hier muss doch die Qualität des Planers, wie er in den Baugesuchsplänen mit den standortbedingten Anforderungen und Schwierigkeiten umgeht, in Frage gestellt werden oder kommt es hier nur auf die Gewinnerzielungsabsicht an?</p> <p>Sollte diese Planung des Hauses D realisiert werden, werden gerade die Wohnungen in den beiden obersten Geschossen für viel Geld verkauft werden. Die Wohnqualität wird aber unter der nur eingeschränkten Nutzbarkeit der Balkone (bei einer Verglasung große Hitzeentwicklung) und den Nachteilen durch die fensterunabhängigen Lüftungen leiden. So werden einige der künftigen Bewohner, für die sich die große Mehrheit der Gemeinderatsfraktionen einsetzt, finanziell abgezockt und danach feststellen müssen, dass sie eine teure Wohnung mit eingeschränkter Nutzung erworben haben. Den großen Reibach macht dabei ganz klar die Firma Pflugfelder. Und ob es im Sinne der Stadt sein kann oder soll, letztlich viele Wohnungen ohne echte Wohnqualität zu schaffen, muss abgewogen werden. Daher sollten die Entschei-</p>	<p>schutzwürdige Nutzungen insbesondere zur Schwarzwaldstraße hin verzichten. Es wurden jedoch sachverständige Stellungnahmen der GBP Gutbrod Bau Physik Ingenieurbüro GmbH vorgelegt, wonach auch mit dieser Grundriss- und Gebäudegestaltung die Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können. Aus Sicht der Stadt werden damit die Anforderungen auf der vorliegend relevanten Ebene der Bauleitplanung erfüllt. Gesundheitsgefahren werden aus heutiger Sicht bei der Wohnnutzung nicht eintreten. Die weitere Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Im Hinblick auf die Ausrichtung des Grundstückes, die vorhandene Topografie sowie die Anforderungen an zeitgemäße innerstädtische Wohnbebauung wurde vom Vorhabenträger eingehend untersucht, ob eine alternative Anordnung der geplanten Wohngebäuden mit ähnlicher Wohnqualität, wie die nun vorliegende, auf diesem Grundstück geschaffen werden kann. Eine Orientierung der südlichen Gebäudekubatur von Haus D nach Norden ist nicht möglich, da die Freibereiche nach Norden gelegt werden müssten und in diesem Fall die notwendige Belichtung und Besonnung nicht gegeben wäre. Eine Veränderung der jetzigen Nord-Süd Ausrichtung dieses Gebäudes in eine Ost-West Orientierung ist ebenfalls nicht möglich, da die Erschließung für die Feuerwehr dann nicht gegeben wäre. Der Vorhabenträger hat aufgezeigt, dass es für eine solche Planung keine Alternative gibt, die in gleicher Weise die innerstädtische Fläche nutzt und Wohnraum schafft, so dass die Stadt unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange die vorliegende</p>	Zurückweisung
--	--	---	---------------

	<p>dungsträger der Stadt, sowohl in der Verwaltung als auch im Gemeinderat, in ihrer Abwägung und dem Umgang mit den Argumenten der Einwender diesen Aspekt nicht außer Acht lassen und sich vor Augen führen, in wessen Interesse sie ihre Entscheidungen treffen. Die Äußerungen in der Gemeinderatssitzung am 09.04.2019 von Gemeinderat Dietz, der den Anwohnern unterstellt, ihnen gehe es nur um den freien Blick aus dem Fenster, sind eine Unverschämtheit und zeigt deutlich, dass man sich in der einen oder anderen Fraktion wohl nicht mit den berechtigten Argumenten der Einwender auseinandersetzt hat und wirft ein ignorantes, arrogantes und bedauernswertes, erbärmliches Bild auf diese Vertreter der Bürgerschaft.</p> <p>Zum Thema Verkehr:      In den örtlichen Bauvorschriften ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Auch wenn dies lobenswert ist und damit die Parksituation in der Hölderlinstraße entschärft werden soll, sind Konflikte vorprogrammiert. Es ist aber auch jedem mit normalem Sachverstand und Lebenserfahrung klar, dass die geplanten Stellplätze nicht ausreichen werden und die Verkehrssituation für alle Beteiligten (Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer) sich verschlechtern wird. Bereits jetzt parken neben dem einen oder anderen Anwohner viele Pendler in der Hölderlinstraße zwischen Einmündung Schwarzwaldstraße und Einmündung Heinrich-Heine-Straße. Mit der Neubebauung ist davon auszugehen, dass sich die Parknutzung bis über die Einmündung der Thomas-Mann-Straße hinausziehen wird. Zudem wird führt über die Hölderlinstraße</p>	<p>Planung insgesamt für angemessen und richtig hält.</p>	
		<p>Nach der Landesbauordnung von Baden-Württemberg muss pro Wohneinheit 1 Pkw-Stellplatz hergestellt werden. Über diese Verpflichtung hinaus wurde eine Erhöhung der Stellplatzanzahl festgelegt.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Grundsätzlich sind die Stellplätze im öffentlichen Raum vorrangig für Besucher und Lieferverkehr vorgesehen und nicht für Bewohner und Dauer parker. Im Parkhaus an der Sachsenheimer Straße sind ausreichend Kapazitäten frei. Das Ordnungsamt wird die Verhältnisse vor Ort im Auge behalten.</p>	Kenntnisnahme

	<p>der Schulweg für viele Kinder. Hier wird dann das Ordnungsamt gefordert sein, durch geeignete Maßnahmen die Situation für alle Verkehrsteilnehmer verträglich zu gestalten, sei es durch Parkverbote oder andere, z.B. zeitliche Einschränkungen der Parkdauer. Sowohl die jetzigen Anwohner als auch die künftigen Bewohner der Neubauten werden es der Stadt nämlich nicht danken, wenn es nach Bezug der Wohnungen zu einer dramatischen Verschärfung der Parksituation von der Hölderlinstraße bis über die Thomas-Mann-Straße hinauskommt. Die Nähe zum Bahnhaltepunkt führt nämlich nicht automatisch dazu, dass die Bewohner kein Auto haben. Die teilweise geplanten Doppelparker sind auch nicht gerade beliebt bei den Nutzern. Zudem können die Eigentümer der Wohnungen rechtlich nicht verpflichtet werden, einen Stellplatz zu erwerben.</p> <p>Des Weiteren sollte, um den Verkehrsabfluss zu beschleunigen, der Empfehlung des Verkehrsgutachters Folge geleistet und der Staudektoren an der Hölderlinstraße wieder eingebaut werden.</p> <p>Mit einer klügeren Aufteilung und Innengestaltung verbunden mit einer Bildung größerer Wohneinheiten und damit einer Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten ließe sich Wohnraum für Familien schaffen und gleichzeitig die Wohnqualität steigern. Dies wäre meiner Meinung nach angebrachter als die Planung, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p>	<p>Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit jeder Veräußerung einer zum Wohnen dienenden Eigentumseinheit an deren Erwerber zwingend zugleich einen Tiefgaragenstellplatz mit zu veräußern. Dies ist durch die Bildung entsprechender Eigentums-einheiten und Sondernutzungsrechte in den Wohnungseigentumsgrundbüchern sicherzustellen. Tiefgaragenplätze müssen von allen Seiten offen bleiben und dürfen nicht gegeneinander und / oder zur Fahrbahn baulich abgetrennt werden. Dadurch wird unterbunden, dass - wie z.B. bei Garagen von Einfamilienhäusern häufig zu beobachten - Stellplätze als Abstellflächen häufig fehlgenutzt werden. Sollten die Tiefgaragenstellplätze nicht durch die Bewohner benötigt werden, stehen diese den umliegenden Kraftfahrzeugbesitzern zur Verfügung.</p> <p>Die Empfehlung des Gutachters wird umgesetzt.</p>	Zurückweisung  Berücksichtigung
--	--	--	---------------------------------------

	<p>zugrunde liegt.</p> <p>Ich appelliere an die Verantwortlichen, sich hier nicht dem Bauträgerdiktat zu unterwerfen – auch wenn dieser die Kosten für den Bebauungsplan trägt - sondern die Belange der Anwohner ernst zu nehmen und die Bebauung so zu reduzieren, dass diese städtebaulich, verkehrlich und sozial verträglich ist.</p>	<p>Wie oben dargelegt, verfolgen Stadt und Gemeinderat mit dem Bebauungsplan unter Abwägung sämtlicher betroffenen privaten und öffentlichen Interessen die Interessen des Gemeinwohls. Dadurch ergeben sich möglicherweise auch andere Prioritäten als bei manchem Anwohner. Dies hat jedoch nichts damit zu tun, dass die Belange der Anwohner nicht ernst genommen werden.</p>	Zurückweisung
Bürgerstellung-nahme 3	<p>1. Das Stadtentwicklungsamt hat am 28.04.2016 schriftliche Vorgaben mit Planteil für eine II bis III geschossige Bebauung für das Grundstück gemacht, deswegen ist das Haus D mit seinen IV bis VI Geschossen gegenüber unserer angrenzenden 1,5 geschossigen Bebauung nicht nachvollziehbar. Als Kompromiss wären für das Haus D III Geschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss ausreichend, da durch das ca. 1,0 m bis 1,5 m zurückgesetztes Dachgeschoss das Gebäude weniger hoch und massiv wirken würde und man durch die geringeren Wohneinheiten auf die 6 Garagen verzichten könnte.</p>	<p>Die angesprochene Skizze wurde ohne konkrete Planung auf Wunsch des Grundstückseigentümers für die Verkaufsgespräche erstellt und ausdrücklich unter Gremienvorbehalt gestellt. Die heutige Planung entspricht dem weitestgehend: zweigeschossige Bebauung im Innenbereich und entlang der Hölderlinstraße, entlang der Schwarzwaldstraße gestaffelte Höhen entsprechend des ansteigenden Straßenverlaufs. Hinzu kommen nun zusätzliche Flurstücke im südlichen Bereich, die seinerzeit nicht Gegenstand der Überlegungen waren. Die wesentliche Abweichung beschränkt sich auf ebendiesen Bereich, in dem nun ein höheres Gebäude als Pendant zum südlich liegenden Hochpunkt am Ellental geplant ist. Dies wurde lange im Gemeinderat diskutiert und insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitliche Wohnungsnot so favorisiert. Für den Satzungsbeschluss hält der Gemeinderat unter Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange daran fest.</p>	Zurückweisung
	<p>2. An unserer Garagenzufahrt an der Südostseite beträgt der Grenzabstand des Untergeschosses im Bereich der Fahrradstellplätze vom Haus D ca. 1,20 m, die Garagenzufahrtshöhe beträgt</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.</p>	Berücksichtigung

	<p>205,30 m und die UFH vom Haus D 200,20 m minus Bodenplatte minus Fundament. Somit sind ca. 5,50 m - 6,00 m Bodenaushub nötig, was unter Einhaltung der Sicherheitsvorschriften nicht möglich ist, deshalb sollte man den Grenzabstand wie bei der Tiefgarage einhalten.</p> <p>3. Die Sackgassenstrasse der Hölderlinstrasse ist nur 5,64 m- 5,98 m breit, deshalb wäre es sinnvoll die 6 Garagen 2-3 m von der Südseite der Hölderlinstrasse zurückzustellen, um besser in die Garagen ein und ausfahren zu können, bzw. um auch eine bessere Wendemöglichkeit zu haben.</p> <p>Außerdem ist es sinnvoll die Hölderlinstrasse Flst. 3712/4 ca. 1,30 m in Richtung Osten zu verlängern, sodass die neue Grenze in Verlängerung unserer Ostgrenze gerade weiterlaufen würde.</p>	<p>Das Garagenbaufenster ist ca. 0,5 m vom bestehenden südlichen Fahrbahnrand der Hölderlinstraße zurückgesetzt, so dass vor allen Garagen 6,00 bis 6,50 m zum Ein- und Ausfahren zur Verfügung stehen. Ein weiteres Zurücksetzen ist aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich zudem würde dann weitere Flächen versiegelt.</p> <p>Die privaten Grundstücke sind über die bestehende öffentliche Straßenfläche ausreichend erschlossen. An einem Erwerb zusätzlicher Straßenfläche besteht kein öffentliches Interesse.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 30.04.2020  
- Stadtentwicklungsamt -  
I-61/26.04 PB 1.3 gr

- Schwarz -