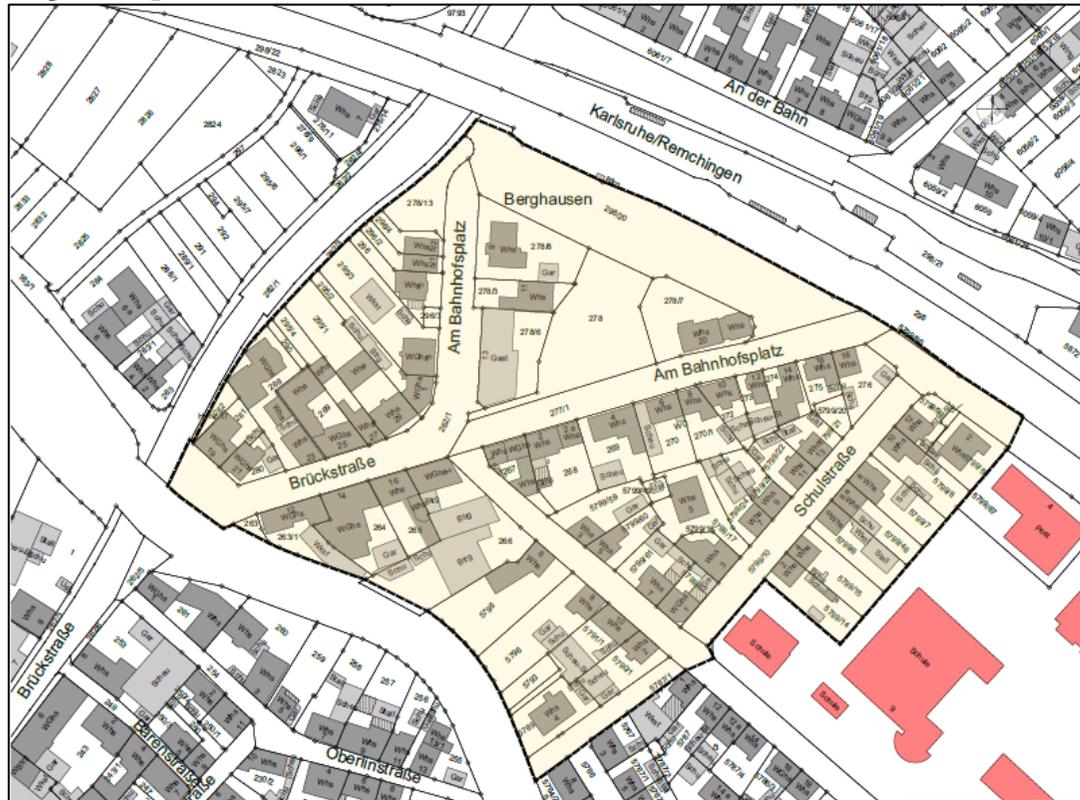


Gemeinde Pfinztal, OT Söllingen

## Bebauungsplan „Am Bahnhofsplatz“

- Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange -

### Synopse



16.06.2021

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Behörden:**

	<b>Seite</b>
Vodafone BW GmbH	3
Deutsche Telekom Technik GmbH	3
Regionalverband Mittlerer Oberrhein	3
Polizeipräsidium Karlsruhe	3
Nachbarschaftsverband Karlsruhe	3
Netze-Gesellschaft Südwest mbH	3
Netze BW GmbH	4
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe	5
Handwerkskammer Karlsruhe	5
Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH	5
Landratsamt Karlsruhe	5

### **Öffentlichkeit:**

Bürger 1	9
----------	---

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 3 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Vodafone BW GmbH 12.05.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.	
2	Deutsche Telekom Technik GmbH 19.04.2021	Im Plangebiet gibt es Anlagen der Telekom. Diese dürfen bei Baumaßnahmen weder verändert noch beschädigt werden	Kenntnisnahme.	
3	Regionalverband Mittlerer Oberrhein 07.05.2021	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Regionalplanerische Belange sind hiervon nicht berührt.	Kenntnisnahme.	
4	Polizeipräsidium Karlsruhe 05.05.2021	Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplanverfahren "Am Bahnhofplatz", Ortsteil Pfinztal-Berghausen, keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Kenntnisnahme.	
5	Nachbarschaftsverband Karlsruhe 20.04.2021	Der Flächennutzungsplan 2010, 5. Aktualisierung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt für den Bereich des Bebauungsplanes überwiegend „Gemischte Baufläche“ und für einen Teilbereich 1m Südosten „Wohnbaufläche“ dar  Der Bebauungsplan „Am Bahnhofplatz“ ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist daher nicht erforderlich.  Auch der am 7 Dezember 2020 durch die Verbandsversammlung des NVK beschlossenen Flächennutzungsplan 2030 trifft für den Planbereich die gleichen Aussagen. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium wird im Sommer 2021 erwartet Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat in diesem Fall keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.	Kenntnisnahme.	
6	Netze-Gesellschaft Südwest mbH 13.04.2021	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan.  Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Plangebiets sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbausträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.  Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de  Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm. Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen Email: NB Anschluss Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr.: 07243 3427-272	Kenntnisnahme.  Allgemeine Hinweise.	

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 4 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leistungsberechtigten Zuschüssen, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung 1 § 1023 BGBI.</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>		
7	Netze BW GmbH 10.05.2021	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt.</p> <p>Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierzu bekannt ist.</p> <p>Die elektrische Versagung kann derzeit aus dem bestehenden Niederspannungsnetz erfolgen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Allgemeine Hinweise.</p>	

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 5 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen, Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Ruf unter der Rufnummer 07243 /180- 372, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>- Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden</p>		
8	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe 12.05.2021	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu oben genannter Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Kenntnisnahme.	
9	Handwerkskammer Karlsruhe 21.04.2021	Die Handwerkskammer Karlsruhe begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans und die Zielsetzung; im Moment haben wir keine weiteren Anregungen.	Kenntnisnahme.	
10	Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH 26.04.2021	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen. Wir gehen davon aus, dass die DB AG, als Infrastrukturbetreiberin der an das Plangebiet angrenzenden Eisenbahnstrecke an dem Verfahren beteiligt wurde	Kenntnisnahme.  Die DB AG war verfahrensbeteiligt (keine Stellungnahme).	
11	Landratsamt Karlsruhe 12.05.2021		Kenntnisnahme.	
11.1	B. Stellungnahme Kreisbrandmeister	<p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind.48 m<sup>3</sup> / Std über mindestens zwei Stunden erforderlich.</p> <p>Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.</p> <p>Geeignete Entnahmestellen (z B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.</p> <p>Entnahmestellen (z B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.</p> <p>Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p> <p>Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.</p>	Kenntnisnahme.  Allgemeine Hinweise.	

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 6 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.		
11.2	Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV			
	Oberirdische Gewässer	Im Flurstück 263/1 ist durch Baulinien und Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die im Gewässerrandstreifen liegt. Nach § 29 WG und § 38 WHG ist in Gewässerrandstreifen die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die wasserrechtlichen Vorgaben.	Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen orientiert sich im Wesentlichen am Bestand. Der notwendige Mindestabstand zum Gewässerrand ist gewahrt. Der Gewässerrandstreifen kann im Innenbereich bis auf 5m reduziert werden.	
		Wir empfehlen, die Abgrenzung des Gewässerrandstreifens im Plan zeichnerisch darzustellen.	Der Gewässerrandstreifen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine zeichnerische Darstellung ist somit nicht nötig. Die Darstellung des Flusses ist rein informell.	
		Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet. Nach § 78 a WHG sollen in Hochwasser-Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.	Unter Ziff. 6 (Hinweise) erfolgen bereits entsprechende Hinweise.	
	Abwasser	Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkteinleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.  In der Regel wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Die Einleitung sollte beispielsweise über bewachsene Gräben oder gepuffert über Mulden erfolgen.	Kenntnisnahme.  Allgemeine Hinweise. Geltende Richtlinien werden beachtet.	

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 7 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur „Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung“ vom 21.07.2020.		
	Immissionsschutz	Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: In den Planunterlagen ist eine Schalltechnische Untersuchung der Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe vom 03.03.2021 beigefügt, welche die Betrachtung des Verkehrslärms beinhaltet. Dieses Gutachten wurde von uns nicht auf Plausibilität geprüft. Unter Kapitel 7.0 der Festsetzungen wurden die Empfehlungen aus Kapitel 5.2 der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.	Kenntnisnahme.	
		Zum Thema Gewerbelärm war der Mitarbeiter der Gewerbeaufsicht am 05.05.2021 vor Ort und hat hierbei folgendes festgestellt: Direkt an das Plangebiet anschließend (östliches WA) befindet sich östlich ein kleiner Zustellstützpunkt der Deutschen Post (Am Stadion 4) inklusive Parkplatz hinter dem Gebäude. Erfahrungsgemäß können direkt angrenzende Parkplatzgeräusche im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) durch PKW (An- und Abfahrt von Beschäftigten) oder LKW (Anlieferung von Post) zu Überschreitungen des Spitzenpegels nach Ziffer 6.1 TA Lärm führen. Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamt für Umwelt (siehe dort Tabelle 37) empfiehlt hierzu Mindestabstände für Allgemeine Wohngebiete von 28 m (PKW ohne Einkaufsmarkt) sowie 51 m (LKW). Überschlägig beträgt der Abstand des Parkplatzes des Zustellstützpunktes zum nächstgelegenen Wohnhaus im WA hier lediglich ca. 10 m. Wir empfehlen dies bei der Planung zu berücksichtigen.	Für das Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. In der TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind Obergrenzen für Geräuschemissionen festgelegt. Diese Obergrenzen sind einzuhalten.	
	Industrieabwasser/AwSV	Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbearbeitungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.  Bei derartigen Abwasservorbearbeitungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Bau-recht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.  Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.	Kenntnisnahme.  Allgemeine Hinweise. Geltende Richtlinien werden beachtet.	
11.3	Stellungnahme Baurechtsamt			
	Zum zeichnerischen Teil	• Auf dem Bahnhofplatz (Grünfläche) sind Einzeichnungen, die in der Legende nicht erläutert sind.	Die Legende wird entsprechend ergänzt.	
		• Auf dem Bahnhofplatz (Grünfläche) sind Einzeichnungen, die in der Legende nicht erläutert sind.	Die Legende wird entsprechend ergänzt.	

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 8 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie wird mit baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden verfahren? (Bspw. außerhalb der Baufenster, Nutzungsänderungen, geringfügige Veränderungen der äußeren Gestalt).</li> </ul>	Es gelten die neuen Festsetzungen. Bereits genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gilt die Festsetzung der Wandhöhe nur an der markierten Seite?</li> </ul>	Die Höhen gelten für beide Seiten.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Wandhöhe wird in der legende lediglich als "soll"-Höhe aufgeführt. Wenn diese verbindlich gelten soll, dann würde ich hier eine andere Wortwahl empfehlen (bspw. zwingend, festgesetzte WH)</li> </ul>	Kenntnisnahme	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Vorgabe eines Pultdaches sollte eine Mindestdachneigung angegeben werden, da sonst Unklarheiten bei der Abgrenzung zu einem Flachdach entstehen könnten.</li> </ul>	Im Bebauungsplan ist für Flachdächer eine Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt. Im Umkehrschluss muss die Mindestdachneigung für ein Pultdach 10° übersteigen.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gewässerrandstreifen sollte zeichnerisch dargestellt werden.</li> </ul>	s.o.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie ist die Pultdachfestsetzung auf den Flurstücken 278/3, 278/6 und 5799/97 zu verstehen? Dort ist an der Firstlinie bereits SD angeschrieben.</li> </ul>	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) auszuführen; die Dächer der untergeordneten Gebäudeteile sind als Pultdächer auszuführen. Die Knödellinie, die unterschiedliche Festsetzungen voneinander abgrenzt, wird ergänzt.	
	Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 3.4: Zulassungen liegen im Ermessen der Baurechtsbehörde. Hier wird der Anschein erweckt, dass die Gemeinde durch diese planerische Festsetzung darüber entscheidet. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Tiefe der Terrasse ist anzugeben (bspw. ab Gebäudeaußenkante, ab Baugrenze).</li> </ul>	Mit der Festsetzung werden die max. zulässigen Überschreitungen konkret geregelt. Die Formulierung „Überschreitung der Baugrenzen“ ist klar (kein Bezugspunkt etc. nötig).	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 4.1 und 4.2: Diese Festsetzung kann entfallen, da sowieso direkt aus der BauNVO heraus zulässig.</li> </ul>	Die Festsetzungen dienen der Klarstellung.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 5.1 und 5.2: Diese Festsetzung soll als Hinweis aufgenommen werden.</li> </ul>	Der Anregung wird nicht entsprochen (Reduzierung des Gewässerrandstreifens auf 5 m und Freihaltung von Sichtbereichen).	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 2.1: Es ist anzugeben wo die Wandhöhe (absolut) zu messen ist (bspw. aufgehende Wand bis UK-Sparren, aufgehende Wand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut).</li> </ul>	Die Höhen werden als max. Höhen ü.NN definiert, daher ist kein Bezugspunkt erforderlich.	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Zu 2.2: Es ist anzugeben wo die Gebäudehöhe (maximal) zu messen ist (bspw. OK-Dachhaut).</li> </ul>	s.o.	
	Zur Begründung:	Zu 7.: Das dort genannte Fazit aus der artenschutzrechtlichen Prüfung soll in die Hinweise aufgenommen werden.	Belange zum Artenschutz werden schon unter Ziff. 3 Hinweise genannt. An dieser Stelle wird auch auf die Ziff. 7 der Begründung verwiesen (redaktionelle Ergänzung).	
		Zu 10.3, letzter Absatz: Diese Aussage ist nicht verständlich und muss näher erläutert werden. Wie soll die Überprüfung/Kontrolle in der Praxis aussehen?	Der Satz begründet sich daher, dass das LRA Karlsruhe (in anderen Verfahren) bei „abgeknödelten“ Grundstücksbereichen nur die Teilfläche des Grundstücks für die GRZ-Ermittlung als Berechnungsgrundlage zulässt. Dies soll mit der Festsetzung Ziff. 3.2 (Begründung 10.3) verhindert werden.	
		Zu 10.2: Die Überschreitung der GRZ muss gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO begründet werden.	Die Überschreitung der GRZ ist begründet (städtebauliche Gründe Bestand)	
	Allgemeine Hinweise:	Mit dem NVK ist abzuklären ob der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.	Die Stellungnahme des NVK liegt vor (keine Anpassung des FNP notwendig).	

## Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

Seite 9 von 10

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Gemäß 4 Abs. 4 Nr. 2 GemO können die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch elektronisch geltend gemacht werden. Bitte weisen Sie in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (In-krafttreten) darauf hin.	Kenntnisnahme.	
		Aus der Synopse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann man entnehmen, dass es in der Schulstraße ein „Verkehrschao“ gibt. Diese Problematik müsste aufgegriffen werden. Ziel der Bauleitplanung ist, sich abzeichnende Probleme im Vorfeld planerisch zu lösen. Mit einem bloßen Verweis auf straßenverkehrsrechtliche Vorschriften /Polizei- und Ordnungsrecht macht es sich die Gemeinde in der Abwägung evtl. zu leicht.	Die Gemeinde ist als Modellkommune in das Förderprogramm „Ortsmiten barrierefrei gestalten“ aufgenommen worden (Spätjahr 2020). Schwerpunkt ist u. a. die Konkretisierung weiterer städtebaulicher Rahmenbedingungen (Grün, Möblierung, Aufenthaltsqualität). Die Problematik soll im Rahmen des Programms bearbeitet werden.	
		Das Satzungsblatt muss noch erstellt werden.	Der Anregung wird entsprochen.	
12	Bürger 1 01.06.2021	Wie der Gemeinde bereits durch unser Schreiben vom 04.01 .2019 bekannt ist, vertreten wir den Eigentümer des Grundstückes Fist.Nr. ■■■■■, Am Bahnhofplatz ■■■■, Herrn ■■■■■, bezogen auf die Nutzungsänderung und den Umbau des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Fist.Nr. ■■■■■. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des o.g., in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.  Im Hinblick auf die nun beabsichtigten Bebauungsplan-Festsetzungen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bahnhofplatz“ in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom März dieses Jahres überlassen wir Ihnen in der Anlage beigefügt unsere aktuelle Stellungnahme an das Verwaltungsgericht zu dem dortigen Klageverfahren bezüglich der Ablehnung des Baugesuchs von 2018 von Herrn ■■■■■ zur Kenntnis.	Kenntnisnahme	
		Wir sind erstaunt darüber, dass die Gemeinde die Interessen von Herrn ■■■■■ hin- sichtlich einer Wohnnutzung des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Fist.Nr. ■■■■■ bei den vorgesehenen Bebauungsplan-Festsetzungen für dieses Grundstück bislang nicht berücksichtigt hat, obwohl der Gemeinde diese Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers bereits seit der Einreichung des Baugesuchs 2018 bekannt sind. Angesichts des noch immer bei dem Verwaltungsgericht anhängigen Klageverfahrens, bei dem die Gemeinde beigeladen ist, musste die Gemeinde davon ausgehen, dass Herr ■■■■■ diese Bebauung nach wie vor weiterverfolgt.	Kenntnisnahme	
		Die zuletzt offengelegten Planentwurfsunterlagen sehen stattdessen für das Grundstück von Herrn ■■■■■ die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gern. § 6 a BauNVO vor, in dem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc. zulässig sein sollen; dabei sollen im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig und ab dem 1 Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sein (Ziff. 1 .1 des Entwurfes der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen).	Die Gliederung des Baugebiets und Festsetzungen zum Urbanen Gebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet ergeben sich im Wesentlichen aus den Bestandsnutzungen und städtebaulichen Intention der Gemeinde zu künftigen Gebietsnutzung, Im Erdgeschoss ist an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Diese Regelung sichert die vorhandenen Nutzungen und den Gebietscharakter. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Auch diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen der Bestandsnutzung und sorgt für eine Durchmischung und Belebung	

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.04.2021 – 12.05.2021 des Bebauungsplans „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

01.03.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>des zentralen Ortsbereichs (Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung). Die Gemeinde ist als Modellkommune in das Förderprogramm „Ortsmitte barrierefrei gestalten“ aufgenommen worden (Spätjahr 2020). Schwerpunkt ist u. a. die Konkretisierung weiterer städtebaulicher Rahmenbedingungen (Grün, Möblierung, Aufenthaltsqualität). Im Geltungsbereich „Bahnhofplatz“ sollen vor allem gastronomische, gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe zusammen mit Wohnnutzungen für eine Durchmischung und für eine Belebung dieses zentralen Bereichs um den Bahnhofplatz sorgen und damit dessen urbane Bedeutung stärken.</p>	
		<p>Nicht nachvollziehbar ist, dass die Gemeinde in anderen Fällen im Plangebiet, d.h. konkret bei der Gebäudezeile auf der Südseite entlang der Straße Am Bahnhofplatz in Blickrichtung auf die Fußgängerunterführung zum Bahnhof auf der rechten Seite die gesamte Gebäudezeile, die fast durchgehend in dem Entwicklungskonzept der Gemeinde vom 10.05.2019 noch als geplantes urbanes Gebiet markiert war, nunmehr in dem fortgeschriebenen Bebauungsplan-Entwurf stattdessen als Wohngebiet (WA) ausweist, offensichtlich weil dort de facto nur noch Wohnnutzungen vorhanden sind, während es demgegenüber für das klägerische Gebäude und Grundstück bei der Ausweisung als urbanes Gebiet bleiben soll, obwohl auch hier die Gaststätten- und Beherbergungsnutzung bereits seit etwa sieben Jahren nicht mehr vorhanden ist, und der Kläger seit mehr als drei Jahren in diesem Gebäude eine Wohnnutzung realisieren möchte.</p>	<p>s.o.</p>	
		<p>Es wird deshalb ausdrücklich beantragt, auch für das Grundstück Fist.Nr. ■■■■■, Am Bahnhofplatz ■■■■, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Begründung hierzu s.o.</p>	
		<p>Der anwaltlich beratenden Gemeinde dürfte bekannt sein, dass ein Abwägungsfehler vorliegt, sofern die Interessen von Herrn ■■■■■ hinsichtlich der Wohnnutzung des vorhandenen Gebäudes nicht hinreichend berücksichtigt werden, und außerdem, dass aufgrund der Ablehnung des Baugesuchs 2018 auf der Grundlage der unwirksamen Veränderungssperre die Gemeinde gegenüber Herrn ■■■■■ schadenersatzpflichtig aus Amtshaftung ist. Bisher betrifft die Schadenersatzpflicht die durch die rechtswidrige Veränderungssperre und die Ablehnung des Baugesuchs 2018 seitdem eingetretenen Verzögerungsschäden. Sofern es bei den vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen und der Ausweisung des Urbanen Gebiets für das Grundstück Fist.Nr. ■■■■■ bleiben und dies dazu führen sollte, dass die Vorhabenplanung von Herrn ■■■■■ von 2018 dauerhaft so nicht realisiert werden könnte, dann bezieht sich der Schadenersatzanspruch gegen die Gemeinde auch auf die daraus resultierenden weiteren Schäden, Wertminderungen und Wertverluste.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
		<p><u>Anlage</u> Schreiben an das Verwaltungsgericht Karlsruhe</p>		