

Gemeinde Pfinztal Ortsteil Söllingen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 14.07.2022 bis einschließlich 15.08.2022 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Weiterhin waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Pfinztal sowie über das zentrale Internetportal des Landes abrufbar.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2022 und Frist bis zum 15.08.2022.

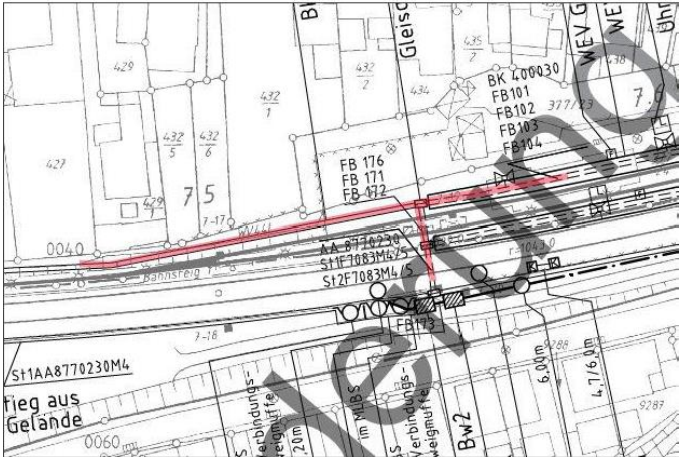
Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen**Seite****A Behörden und Träger öffentlicher Belange**

AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (Schreiben 28.07.2022).....	1
Deutsche Bahn AG (Schreiben 04.08.2022).....	1
Handwerkskammer Karlsruhe (Schreiben 27.07.2022)	4
Landratsamt Karlsruhe (Schreiben 16.08.2022)	5
Nachbarschaftsverband Karlsruhe (Schreiben 13.07.2022)	12
Netze BW GmbH (Schreiben 04.08.2022).....	13
Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Schreiben 19.07.2022).....	15
Polizeipräsidium Karlsruhe (Schreiben 02.08.2022).....	16
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben 03.08.2022).....	16
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben 06.07.2022)	17
Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55 Naturschutz, Recht (Schreiben 20.07.2022).....	17
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben 01.08.2022)	18
Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Schreiben 12.08.2022)	19
Seniorenbeirat Pfinztal (Schreiben 11.08.2022)	20
Gemeinde Walzbachtal (Schreiben 03.08.2022)	21
Gemeinde Weingarten (Schreiben 21.07.2022)	21
Stadt Karlsruhe (Schreiben 13.07.2022).....	21
Bürger 1 (Schreiben vom 05.08.2022).....	22
Bürger 2 (Schreiben vom 01.08.2022).....	23
Bürger 3 (Schreiben vom 05.08.2022).....	27
Bürger 4 (Schreiben vom 03.08.2022).....	29
Bürger 5 (Schreiben vom 05.08.2022).....	32
Bürger 6 (Schreiben vom 08.08.2022).....	34
Bürger 7 (Schreiben vom 02.08.2022).....	34

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1.	AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (Schreiben 28.07.2022)		
1.1.	Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Deutsche Bahn AG (Schreiben 04.08.2022)		
2.1.	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Bebauungsverfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2.	<p>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Lagerungen von Baumaterialien und Bauabfälle entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass Baustoffe / Abfälle unter keinen Umständen in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können. Durch bauliche Maßnahmen (Zaun, Leitplanke o. ä.) ist auszuschließen, dass fahrende, wendende oder parkierende Fahrzeuge auf DB Gelände gelangen können.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden</p>		

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>		
<p>2.3.</p>	<p>Der angefragte Bereich enthält ein U-Kanal mit Streckenfernmeldekanal und Kabel der Vodafone GmbH. Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!</p> <p>Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.</p> <p>Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügtem Lageplanausschnitt:</p>  <p>Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und im Grenzbereich ist vor Beginn der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DB AG sind einzuhalten.</p>	<p>Das Kabel befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und hält darüber hinaus einen größeren Abstand zur Grenze ein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2022020954 bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd Lammstraße 19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com</p> <p>An der Grenze zu dem geplanten Bauvorhaben liegt eine im Kabelkanal und in Betrieb befindliche Kabeltrasse (Leit- und Sicherungstechnik), die unbedingt geschützt werden muss.</p> <p>Dem Bauvorhaben bzw. der Planung kann zugestimmt werden, wenn durch das ausführende Unternehmen versichert werden kann, dass der Kabelkanal sowie die darin befindlichen Kabel unversehrt bleiben.</p> <p>Wir bitten ebenfalls zu beachten, dass zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der DB Strecke 4200 Karlsruhe – Mühlacker, Gleisanlagen der Albtal-Verkehrsgesellschaft (Strecke 9496 Grötzingen - Söllingen AVG) liegen. Bitte beteiligen Sie hierzu die AVG direkt.</p>		
3.	Handwerkskammer Karlsruhe (Schreiben 27.07.2022)		
3.1.	<p>Vielen Dank für die Übersendung der oben genannten Unterlagen.</p> <p>Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
4.	Landratsamt Karlsruhe (Schreiben 16.08.2022)		
4.1.	<p>Stellungnahme Amt für Straßenverkehr, Ordnung und Recht</p> <p>Nach eingehender Prüfung der Unterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des Bauungsplanes keinerlei Bedenken.</p> <p>Wir begrüßen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Errichtung der Tiefgarage und empfehlen den Nachweis von 2,0 Stellplätzen/ Wohneinheit.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.2.	<p>Stellungnahme Gesundheitsamt</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen. Eine abschließende Bewertung kann erst nach Vorliegen der Gutachten zu Immissionen, bzw. Emissionen der Planung erfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird der Offenlage beiliegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.3.	<p>Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligung</p> <p>Es wird begrüßt, dass zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Tiefgarage errichtet werden soll.</p> <p>In den Planunterlagen werden keine Aussagen zur zukünftigen Erschließung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) getroffen. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Errichtung des Gebäudes mit 14 Wohneinheiten keinen automatischen Ausbau des bestehenden ÖPNVs nach sich zieht.</p> <p>Mit dem etwa 150 m entfernten Bahnhof Söllingen besteht die Möglichkeit, die Linie S5/S51 (Wörth – Pforzheim) zu nutzen, um bspw. in die Innenstadt von Karlsruhe zu gelangen. Zudem befindet sich süd-westlich vom</p>	Aussagen zum ÖPNV werden in die Begründung aufgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Plangebiet in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m die Bushaltestelle „Söllingen Rathaus“. Dort verkehrt die Linie 152, welche unter der Woche eine Verbindung von Berghausen über Söllingen, Kleinsteinbach und Mutschelbach bis nach Langensteinbach und zurück schafft. Damit ergibt sich ein angemessenes Nahverkehrsangebot am Plangebiet. Daher gehen wir davon aus, dass an der bestehenden Nahverkehrsstruktur festgehalten werden soll. Sollte dies nicht der Fall sein, bitten wir um entsprechende Mitteilung bzw. nähere Erläuterung der Planungen.</p>		
4.4.	<p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass durch die Lage des Plangebietes an zwei Schienenstrecken Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Schienenverkehre zu erwarten sind, die entsprechend zu dulden sind. Sofern noch nicht erfolgt, bitten wir diesbezüglich auch die Eigentümer der Schieneninfrastruktur anzuhören.</p> <p>Ansonsten bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	Ein Schallgutachten wird zur Offenlage erstellt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u>
4.5.	<p>Stellungnahme Kreisbrandmeister</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.</p> <p>Art der Vorgabe: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantrages berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Wassermenge von mind. 48 m³ / 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</p> <p>Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.</p> <p>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> <p>Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 3,4,15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405</p>		

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	§2 LBOAVO Möglichkeiten der Überwindung: Keine		
4.6.	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Grundzüge der Planung. Eine Äußerung im Detail kann erst erfolgen, wenn die artenschutzrechtliche Prüfung und ggf. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs vorgelegt werden.</p> <p>Bei der Abstimmung des Untersuchungsumfanges im Januar 2022 stellte sich heraus, dass das Plangebiet unmittelbar vor der gutachterlichen Begehung (November 2021) vollständig gerodet wurde. Erst nach Schaffung vollendeter Tatsachen wurde eine gutachterliche Begehung im November veranlasst. Diese Vorgehensweise ist nicht zu akzeptieren.</p> <p>Mit der Gehölzrodung wurden mit Sicherheit Lebensraumstrukturen für Vögel entfernt. Inwieweit gebäudebrütende Arten oder Fledermausquartiere vorhanden waren, lässt sich nun nicht mehr feststellen. Es ist daher von einem entstandenen Umweltschaden und -leider nicht mehr gerichtsrechtlich belegbaren- Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird dieser Sachverhalt aufgegriffen (Nr. 2.1). In der Begründung des BP fehlt jedoch ein entsprechender Hinweis (Nr. 3.1 spricht lediglich von Brachflächen, die Fotos bei Nr. 3.6 zeigen den Zustand nach Rodung).</p>	<p>Der Sachverhalt der erfolgten Rodungen wird in der Begründung ergänzt.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u></p>

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
4.7.	Neben der vorgesehenen Untersuchung der Reptilien ist daher auch eine Worst-case Betrachtung (Vögel und Fledermäuse) zwingend erforderlich, außerdem die Prüfung eines Umweltschadens.	Die worst-case-betrachtung wird im Rahmen der saP umgesetzt und mit den darin ermittelten Maßnahmen kompensiert. Auch ein möglicherweise aufgetretener Umweltschaden kann damit als kompensiert gelten – die Möglichkeit einer weitergehenden Prüfung eines Umweltschadens wird nicht gesehen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u>
4.8.	In den schriftlichen Festsetzungen sollten noch Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag bei großen Glasfassaden oder -fenstern durch Verwendung entsprechend für Vögel erkennbare Glasscheiben ergänzt werden.	Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag werden ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt</u>
4.9.	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV</p> <p><u>Abwasser</u></p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch- oder Trennsystem usw.) gemacht.</p> <p>Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einer Einleitung des Regenwassers in einen Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden.</p> <p>Es ist zu überprüfen, ob eine Versickerung des Nieder-</p>	<p>Es ist vorgesehen, im Gartenbereich eine flächenhafte Versickerungsmulde zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu realisieren, um so die Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Kanal (soweit es die vorh. Bodenbeschaffenheit zulässt) auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Die konkrete Entwässerungsplanung wird im Zuge der Freiflächenplanung erstellt und ist noch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie ist aber Inhalt des nachfolgenden Bauantrages.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>schlagswassers auf dem Grundstück möglich ist. In der Regel liegt eine schadlose Versickerung vor, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden versickert wird.</p> <p>Sollte sich im Rahmen der Prüfung die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück als nicht möglich ergeben, ist der Entwässerungsplanung eine ausführliche, fachtechnisch nachvollziehbare Begründung mit Nachweis der Überprüfungen beizufügen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.</p> <p>Das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, entscheidet als untere Wasserbehörde, nach Vorlage des Entwässerungsplanes, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird.</p>		
4.10.	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus Ziff. 3.1 der Begründung geht hervor, dass sich in der Nähe des Plangebiets Gewerbebetriebe befinden und dass die Immissionen „noch zu prüfen“ sind.</p> <p>Eine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gutachten wird der Offenlage beiliegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.11.	<p>Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung und Ausführung die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. §6 Abs. 1 und §7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantrages berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht.</p> <p>Aus der Planzeichnung erschließt sich nicht genau die Menge des zu erwartenden Erdaushubs, deshalb weisen wir zudem darauf hin, dass nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ab einer anfallenden Menge von 500 m³ Erdaushub ein Verwertungskonzept erstellt werden muss.</p>		
4.12.	<p>Stellungnahme Baurechtsamt</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe: Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz.</p> <p>Rechtsgrundlage: § 13a BauGB § 12 BauGB</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung: Entfällt</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes: Entfällt		
4.13.	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Zum Satzungsblatt:</u> Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls Bestandteil und soll beigefügt werden.	Der V+E-Plan wird als Satzungsbestandteil aufgeführt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
4.14.	<u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> Ziff. 7.1 : Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass, sofern noch externe Ausgleichsflächen festgesetzt werden, diese in der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage zu benennen und auch bildlich darzustellen sind. Andernfalls wird die vom Gesetzgeber geforderte „Anstoßfunktion“ nicht erreicht, was einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellt (Urteil VGH B-W v. 24.02.21, 5 S 2159 18).	Externe Maßnahmenflächen werden dargestellt und benannt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
4.15.	Auch bei der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan muss auf die externen Ausgleichsflächen hingewiesen werden.	Auf externe Maßnahmenflächen wird in den Bekanntmachungen hingewiesen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
5.	Nachbarschaftsverband Karlsruhe (Schreiben 13.07.2022)		
5.1.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für ein Mehrgenerationenhaus in der Wesebachstraße im Stadtteil Söllingen geschaffen werden. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt auf der Fläche bestehende gemischte Baufläche dar. Die Planungen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsstelle hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.		
6.	Netze BW GmbH (Schreiben 04.08.2022)		
6.1.	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen.</p> <p>Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung (evtl. Errichtung einer neuen Trafostation mit einem Platzbedarf von 5,5m x 5,5m und direktem Zugang von einer öffentlichen Straße) erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantrages berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Ansprechpartner Projektierung Netze BW:</p> <p>Herr Kharroubi, mail: w.kharroubi@netze-bw.de, tel.: +49 175 3441010</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449 Fax. (07941)932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Anhang 1</u>: Bestandsplan Telekommunikation</p>		

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<u>Anhang 2:</u> Bestandsplan Strom		
7.	Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Schreiben 19.07.2022)		
7.1.	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren.</p> <p>Im Bereich der Wesebachstraße sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>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, Technischer Service TNN E-Mail: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr: 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, 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 (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzan-</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantrages berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>schlüsse 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>		
8.	Polizeipräsidium Karlsruhe (Schreiben 02.08.2022)		
8.1.	Seitens des Polizeipräsidium Karlsruhe bestehen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße, Gemeinde Pfinztal, OT Söllingen, keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben 03.08.2022)		
9.1.	Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 05.07.2022. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzun-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>gen für die Errichtung eines Wohngebäudes für generationenübergreifendes Wohnen geschaffen werden. Das Plangebiet mit der Flurstück Nr. 432/1 umfasst eine Fläche von ca. 1.474 m² und befindet sich im Zentrum des Ortsteils Söllingen. Die betreffende Fläche wurde bereits baulich genutzt, liegt derzeit aber größtenteils brach. Sie grenzt östlich an eine SBahn-Trasse und nördlich, sowie südlich an bereits bestehende Wohnbebauung. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischbebauung fest. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.</p>		
10.	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben 06.07.2022)		
10.1.	<p>Die Abteilung 4 „Mobilität, Verkehr, Straßen“ des Regierungspräsidiums Karlsruhe vertritt im Regierungsbezirk Karlsruhe die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg als Eigentümer der Straßengrundstücke von Bundes- und Landesstraßen.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung bzgl. des Bebauungsplans "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", Ortsteil Söllingen.</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan tangiert lediglich die Gemeindestraße „Wesebachstraße“, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen. Insofern sind Belange, die das Regierungspräsidium Karlsruhe vertritt, nicht betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 55 Naturschutz, Recht (Schreiben 20.07.2022)		
11.1.	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 05.07.2022 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebau-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>ungsplans zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p> <p><u>Anhang 1:</u> Tabelle Zuständigkeit der höheren Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren</p>		
12.	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben 01.08.2022)		
12.1.	<p>Vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.2.	Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.	Ein Hinweis zum Denkmalschutz wird aufgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>		
12.3.	Belange der Bau- und Kunstdenmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Schreiben 12.08.2022)		
13.1.	<p>Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit 14 Wohneinheiten in zentraler Lage in Söllingen geschaffen werden. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) dargestellt.</p> <p>Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	entgegen.		
14.	Seniorenbeirat Pfinztal (Schreiben 11.08.2022)		
14.1.	<p>Der Seniorenbeirat Pfinztal bedankt sich über die Beteiligung an den Planungen zum Objekt "Grüner Wohnen Wesebachstraße 12 in Söllingen" Wir geben hierzu folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir begrüßen die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen und gehen davon aus (für uns aus den Plänen nicht ersichtlich) dass in dem Gebäude auch ein Fahrstuhl geplant ist. Ferner regen wir an, soweit dies nicht bereits vorgesehen ist, einen Teil der 2 und 3 Zimmer Wohnungen behindertengerecht auszubauen, gerade auch um diese Wohnungen für die ältere Generation attraktiv zu machen.</p>	<p>Gem. LBO §35 müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.</p> <p>Beim BV „Grüner Wohnen“ ist hierfür das 1.OG vorgesehen, welches 4 Wohnungen mit unterschiedlichsten Größen (von 2 Zi. bis 5 Zi.) beinhaltet.</p> <p>Darüber hinaus werden sämtliche Wohnungen des Hauses in Form eines Aufzugs barrierefrei erreichbar sein, um eine generationenübergreifende Nutzung dauerhaft zu ermöglichen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

B	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
15.	Gemeinde Walzbachtal (Schreiben 03.08.2022)		
15.1.	Wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Wir haben zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken /Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Weingarten (Schreiben 21.07.2022)		
16.1.	Nach Prüfung der Unterlagen werden durch den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Karlsruhe (Schreiben 13.07.2022)		
17.1.	Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Belange der Stadt Karlsruhe werden durch die Planungen nicht berührt. Das Stadtplanungsamt Karlsruhe hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
18.	Bürger 1 (Schreiben vom 05.08.2022)		
18.1.	<p>Ich bin Gewerbetreibender und habe täglich Kundenverkehr. Im letzten Jahr haben wir ein weitreichendes Parkverbot entlang der Wesebachstrasse bekommen, während der Bauarbeiten Wesebachstrasse/Hebelstrasse. Bereits da hat sich gezeigt, dass Kunden dann nicht mehr parken konnten.</p> <p>Mit dem Neubau mit 14 Wohneinheiten wird in unserem Strassenabschnitt daraus ein Dauerzustand.</p> <p>Der P&R Parkplatz am Bahnhof Söllingen ist weit weg und generell überlastet und daher auch keine Alternative für meine Kunden, Tages- und Wochenpendler am Bahnhof Söllingen parken heute schon entlang der Wesebachstrasse. Während der Stosszeiten beim Bäcker können meine Kunden gar nicht parken, ausserhalb der Stosszeiten mit viel Glück. Ich muß täglich mit einem Anhänger rückwärts in die Hofeinfahrt rangieren, dies ist auch bereits heute schwierig.</p> <p>Zusätzliche Anwohnern und Besucher erschweren das weiter.</p> <p>Wir sind nicht gegen eine Bebauung, das ist selbstverständlich. Uns geht es drum, dass das geplante Objekt viel zu groß ist und unsere Interessen als Gewerbetreibende vor Ort nicht berücksichtigt werden. Der Handel funktioniert nur, wenn ausreichend Parkplätze vor Ort sind und die Kunden parken können.</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.	Bürger 2 (Schreiben vom 01.08.2022)		
19.1.	<p>Hiermit bitte ich um Auswertung und Überprüfung meiner Äußerungen:</p> <p>Fehlender Parkraum</p> <p>Ein Planungsbüro hat festgestellt, dass pro Ortsteil schon heute mind. 200 Stellplätze fehlen. Die geplanten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind unzureichend und erhöhen den Parkdruck in der Straße. Besucherparkplätze sind nicht vorgesehen. Ebenso wenig Parkplätze für die Unterstützer des geplanten inklusiven Wohnens bzw. der Seniorenwohnungen. Wo soll der Fahrdienst der inklusiven Wohngruppe parken, wo deren Betreuer, wo die Mitarbeiter der Diakonie?</p> <p>Hinzukommt, dass der geplante Parkraumschlüssel nur eingehalten wird, weil sich öffentlicher Parkraum (Parken an der Straße) in privaten Parkraum wandelt. (5 private Stellplätze) Ein Parken für die Allgemeinheit (Anwohner, Besucher, Kunden, Patienten, Pendler) wird dadurch unmöglich gemacht.</p> <p>Dies ist täuschend und irreführend da der Bauherr keinen zusätzlichen Parkraum schafft, sondern aus öffentlichen Parkplätzen private Parkplätze macht.</p> <p><u>Forderung:</u> Erneute objektive Überprüfung des Stellplatzschlüssels. Stellplatzsatzung, die den Bauherren verpflichtet realistische 2 Parkplätze pro Wohneinheit einzurichten, (wie z.B. aktuell in der Gemeinde Walzbachtal vorgenommen)</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p> <p>Hinsichtlich des Stellplatzschlüssel wird Bezug auf § 37 LBO (Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen) genommen. Hier ist ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bestimmt. Aufgrund der in der Anregung angesprochenen Besucher/Unterstützer wurde der Stellplatzschlüssel bereits abweichend von den Regelungen der LBO auf 1,5 erhöht. Dies wird als ausreichend angesehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.2.	<p>Überdimensioniertes Bauvorhaben mit 14 Wohneinheiten</p> <p>Das Projekt passt nicht zur Umgebungsbebauung im Sinne des Baurechts. Ein entsprechendes Referenzobjekt gibt es nicht. Es wurden stattdessen mehrere Objekte herangezogen. (Hebelstrasse 1, Wesebachstrasse 2 und 23) Das Objekt fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist deutlich höher als die gesamte Umgebungsbebauung.</p> <p><u>Forderung:</u> Berücksichtigung der Umgebungsarchitektur. Reduzierung der geplanten 14 Wohneinheiten auf ein infrastrukturverträgliches Maß.</p>	<p>Die auch in der Begründung beschriebene Tatsache, dass sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung einfügt, ist der Grund für die Notwendigkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da das Gebäude ansonsten gem. §34 BauGB errichtet werden könnte.</p> <p>Dennoch wird sich das geplante Gebäude u.a. aufgrund seiner Straßenansicht und der verpflichtend festgesetzten Begründung positiv in das bestehende Bebauungsgefüge integrieren.</p> <p>Das bestehende Gebiet ist ein faktisches Mischgebiet. Somit wäre hier allgemein eine GRZ von 0,6 mit Überschreitung auf 0,8 zulässig.</p> <p>Die ausnahmsweise Überschreitung der GRZ von 0,8 auf max. 0,9 beim vorliegenden Vorhaben wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.3.	<p>Signifikante Erhöhung der Lärm- und Feinstaubbelastung</p> <p>Die Bundesimmissionsschutzverordnung wird schon heute aufgrund des geschlossenen Bahnübergangs nicht eingehalten. Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der geplanten 14 neuen Wohneinheiten, wird die Lärm-, Verkehrs- und Feinstaubbelastung nochmal deutlich erhöht. Die Fahrzeuggeräusche von 21 Autos bei der Ein- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage sind als Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen.</p> <p><u>Forderung:</u> Beauftragung eines Lärmgutachtens</p>	<p>Ein Schallgutachten wird zur Offenlage erstellt. Dieses wird die Emissionen der Bahn auf das geplante Vorhaben untersuchen.</p> <p>Eine wesentliche Steigerung der Lärm-, Verkehrs- und Feinstaubbelastung durch das Vorhaben selbst wird nicht gesehen.</p> <p>Es werden insgesamt 21 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Schon jetzt bestehen in der Wesebachstraße mehrere gewerbliche Betriebe mit, auch nach eigenen Aussagen im Zuge dieses Verfahrens, starkem Kundenverkehr. Durch zusätzliche 21 Fahrzeuge wird es in der Wesebachstraße zu keinen wesentlichen neuen Fahrbewegungen kommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.4.	<p>Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch 21 zusätzliche PKW und fehlendes Verkehrskonzept</p> <p>Dem Bebauungsplan fehlt ein Verkehrskonzept. Der Verkehrsfluss in der Wesebachstrasse ist schon heute, auch aufgrund des geschlossenen Bahnübergangs hoch belastet. Die gesamte Dorfhälfte staut sich morgens und abends durch die Straße. Geschwindigkeitsbegrenzungen werden nicht eingehalten. An geparkten Fahrzeugen werden regelmäßig die Spiegel abgefahren. 21 zusätzliche Autos verstärken die angespannte Situation. Wie soll die deutliche Zunahme des Autoverkehrs geregelt werden? Der Baustellenverkehr wird während der Bauzeit den Schulweg von Kindern gefährden. Zudem befinden sich 2 Kindergärten in der Nähe.</p> <p><u>Forderung:</u> Erstellung eines unabhängigen Verkehrsgutachten durch das Regierungspräsidium bzw. einer neutralen, unabhängigen Institution. Erstellung eines Verkehrskonzeptes während und nach der Bauphase.</p>	<p>Eine wesentliche Steigerung der Lärm-, Verkehrs- und Feinstaubbelastung durch das Vorhaben selbst wird nicht gesehen.</p> <p>Es werden insgesamt 21 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Schon jetzt bestehen in der Wesebachstraße mehrere gewerbliche Betriebe mit, auch nach eigenen Aussagen im Zuge dieses Verfahrens, starkem Kundenverkehr. Durch zusätzliche 21 Fahrzeuge wird es in der Wesebachstraße zu keinen wesentlichen neuen Fahrbewegungen kommen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.5.	<p>Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und fehlendes Naturschutzgutachten</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wird angewendet, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu umgehen. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Zur kostensparenden Umgehung eines korrekten artenschutzrechtlichen Ausgleichs wurden jedoch durch den Bauherrn schon im Vorfeld Gehölzrodungen durchgeführt. Eine Beurteilung des Artenschutzes war dadurch nicht mehr möglich war. (siehe Bericht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung: "Sämtliche Bäume auf der Fläche wurden sehr kurz vor der Begehung gefällt.")</p> <p><u>Forderung:</u> Überprüfung der Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Beauftragung eines Umwelt-/Artenschutzgutachten durch eine neutrale Stelle (z.B. NABU)</p>	<p>Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, sind alle Voraussetzungen hierfür erfüllt.</p> <p>Es wurden weiterhin eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der erfolgten Fällung von Bäumen noch bevor das Bebauungsplanverfahren startete, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde eine sogenannte Worst-Casebetrachtung (schlechtester denkbarer Fall) vereinbart, im weiteren Verfahren werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></p>
20.	Bürger 3 (Schreiben vom 05.08.2022)		
20.1.	<p>Dass man von Autos, die schnell mal durch die Wesebachstraße fahren auf dem Gehweg touchiert wird, das ist Schicksal der Anwohner und interessiert niemand. Dass man angebrüllt wird, weil mal wieder Material nur auf der Wesebachstraße ausgeladen werden kann, weil alles zugeparkt ist, das muss einfach ertragen werden. Feinstaubwerte und Immissionen gibt es bei uns nicht.</p> <p>Und nun einen überdimensionalen Wohnkomplex mit 14 WE ins Herzstück der Straße zu bauen, erobert uns Anwohner schon sehr. Der Gemeinderat hatte überhaupt kein Interesse die Belange der Anwohner anzunehmen. Ein grün angemalter Betonklotz führt zu Entzückungsrufen und Parkplätze, wer braucht das schon. Der geschlossene Bahnübergang führt zu</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Stoßzeiten zu chaotischen Zuständen in der Wesebachstraße. Die elf Handwerksbetriebe in der Wesebachstraße müssen schauen, wie sie zurechtkommen. Parkplätze für Lieferfahrzeuge, Kunden und Mitarbeiter sind rar und werden durch den Neubau noch rarer werden.</p> <p>Durch den Bau der Unterführung fallen die Parkplätze Ecke Hebel- und Königsbacher-Str. weg. Das BV Wesebachstr. 11 zeitgleich mit der Unterführung zu erstellen ist u.E. nicht möglich, da dadurch die Wesebachstraße zum Nadelöhr wird und die jetzt schon fragwürdigen Zustände zum kompletten Verkehrschaos führen würden.</p>	<p>ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p>	
20.2.	<p>Ein Betonbau ist die bekanntermaßen klimaschädlichste Bauweise, die es gibt. Die Bäume auf den Terrassen und die Begrünung des Hauses können bei den derzeitigen Temperaturen von 35-40° niemals gedeihen, bzw. müssten ständig gewässert werden. Schon jetzt verbieten einige Gemeinden das Wässern von Gärten aufgrund der vorhandenen Wasserknappheit. Das „grüne Wohnen“ ist eine Totgeburt und für uns bleibt nur ein hässlicher klimaschädlicher, erdrückender, überdimensionierter Betonklotz, der wie eine Wand vor unserem Haus steht und die Immissionen des Straßenverkehrs in der Straße hält und die Anwohner durch die verpestete Luft nachhaltig schädigt. Wir bitten das BV noch einmal zu überprüfen und auf eine nachhaltige und umsetzbare Bebauung zu reduzieren, die auch uns Anwohnern die Luft zum Atmen lässt. Wir mussten alle unsere Bebauung nach § 34 ausrichten, warum wird dieser für dieses BV nicht angewandt? Noch nicht mal ein Umweltgutachten musste erstellt werden, obwohl dieses Bauvorhaben die Fläche des Grundstückes zu über 80% versiegelt. Für unser Klima ist es enorm wichtig dass für Starkregenereignisse Versickerungsflächen erhalten werden, dies ist durch die Bodenversiegelung durch das BV nicht möglich.</p> <p>Die Linde weißt schon jetzt Ende Juli Trockenschäden auf, spannend wie sie das Umsetzen überstehen wird. Wir ver-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung entspricht den aktuellen rechtlichen Vorgaben.</p> <p>Ein Umweltbericht ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht enthalten.</p> <p>Es ist vorgesehen, im Gartenbereich eine flächenhafte Versickerungsmulde zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu realisieren, um so die Einleitung von Regenwasser in den öffentlichen Kanal (soweit es die vorh. Bodenbeschaffenheit zulässt) auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Weiterhin werden sich die grossflächigen Dachbegrünungen (extensive Begrünung auf Hauptdach und Nebeneräumen, intensive Begrünung auf Tiefgaragendach) im Falle von Starkregenereignissen positiv auswirken, da die anfallenden Regenmengen hierdurch gepuffert werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	weisen auf den Bericht der BNN vom 22.7.22 „die große Dürre am Oberrheingraben.“		
20.3.	Eine nachhaltige Verdichtung geht u.E. nur mit den Anwohnern und nicht gegen die Interessen der Nachbarn des Bauvorhabens. Das Grundstück war bisher eine Grüninsel die ein gesundes Mikroklima in unserer geschundenen Straße erzeugt hat. Wir sollten daran interessiert sein Grünflächen zu erhalten und neue schaffen. In BaWü sind die Temperaturen in den letzten Jahren um 40% stärker gestiegen als im globalen Vergleich.	Das Baugrundstück ist eine private Brachfläche und wäre bereits jetzt nach §34 BauGB bebaubar. Ein Erhalt als Grünfläche wäre nicht durchsetzbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
20.4.	Wir fordern hiermit, ein Feinstaubgutachten, ein Lärmgutachten bzw. eine Schallimmissionsprognose und ein Immissionsgutachten zu erstellen und dies für den Bau als Grundlage zu verwenden. Unsere Straße funktioniert nur durch ein einfühlsames Miteinander, das die Belange aller Anwohner in Einklang bringt.	Eine wesentliche Steigerung der Lärm-, Verkehrs- und Feinstaubbelastung durch das Vorhaben selbst wird nicht gesehen. Es werden insgesamt 21 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Schon jetzt bestehen in der Wesebachstraße mehrere gewerbliche Betriebe mit, auch nach eigenen Aussagen im Zuge dieses Verfahrens, starkem Kundenverkehr. Durch zusätzliche 21 Fahrzeuge wird es in der Wesebachstraße zu keinen wesentlichen neuen Fahrbewegungen kommen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
21.	Bürger 4 (Schreiben vom 03.08.2022)		
21.1.	Nachfolgend meine Anmerkungen angedachten Bauvorhaben: Der Entwurf an sich mag auf den ersten Blick barrierefrei und grün (Wandbegrünung etc.) wirken, allerdings verstehe ich unter „grünem“ Wohnen alles andere als einen Betonbunker, der teilweise mit einer mehr oder weniger auf Dauer angelegten (und lebensfähigen?) Wandbegrünung verhüllt wird. Der CO2-Abdruck von Beton ist und bleibt schlecht und damit alles andere als grün, da ändert auch eine teilweise Begrünung nichts dran, zusätzlich wurde auf dem Grundstück ein alter Baumbestand bis auf eine Linde abgeholzt, um Platz für	Wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung entspricht den aktuellen rechtlichen Vorgaben. Das Vorhaben „Grüner Wohnen“ weist im Vergleich zu konventionellen Wohnungsbauprojekten eine stark überdurchschnittliche Menge an Grünflächen auf. Die seitens des Investors aus freien Zügen geplante Realisierung von großzügigen Grünflächen im Außenbereich, auf den Dächern, sowie insbesondere auch die Vertikalbegrünung an den Fassaden und der freiwillige Erhalt durch Verpflan-	Wird zur Kenntnis genommen.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	den Betonbunker zu schaffen. Was an diesem Vorhaben grün ist, können Sie mir gerne erläutern. In Zeiten von Nachhaltigkeit und Ressourcenknappheit scheint das Vorhaben unter Umweltschutz- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten jedenfalls nicht ins Bild zu passen. Vielmehr erinnert es an das Prinzip der (rücksichtslosen) Gewinnmaximierung.	zung der vorhandenen Linde sind hierbei überaus positiv zu bewerten. Es handelt sich hierbei um kostenintensive Maßnahmen fernab jeglicher Gewinnmaximierung.	
21.2.	<p>(Nach-)Verdichtung um jeden Preis (wie in diesem Fall) kann doch nicht die Maxime der baulichen Dorfentwicklung sein. Die Wesebachstraße ist, dank der (m.E. lange überfälligen) Bauarbeiten zur Schaffung einer Unterführung mitten im Dorf, heute schon die zweite Hauptstraße in Söllingen. Die Parkplatzsituation ist seit Jahren sehr angespannt, die Anwohner weichen mit Ihren PKW teilweise schon auf die Frommeistraße aus. Bei der Bäckerei Roser und bei der Metzgerei Wenz ist tagsüber teilweise rechts und links vollgeparkt, so dass der Durchgangsverkehr mitunter zum Erliegen kommt. Wenn dann auch noch Anlieferverkehr zum Bäcker, Metzger oder den ortsansässigen Handwerksbetrieben hinzukommt, kommt es heute schon zu chaotischen Szenen. Und genau an diesem Nadelöhr kommen auf einen Schlag dann noch mehr als zehn Parteien hinzu, die natürlich im Schnitt nur 1-1,5 Autos haben (der tatsächliche Zustand bleibt abzuwarten, ich rechne aus eigener Erfahrung realistisch eher mit 2 Autos pro Wohneinheit). Mal davon abgesehen, dass in der Bauzeit Baumaterial angeliefert wird und ggf. ein Kran aufgestellt werden muss. Alleine die Bauzeit wird „lustig“ (wenn man selbst nicht in der Wesebachstraße wohnt). Es ist darauf zu achten, dass die Wesebachstraße u.a. als Schulweg genutzt wird und ein Überqueren bei der Parksituation wie sie heute vorherrscht, schlichtweg gefährlich ist (insbesondere, wenn man kleiner als ein Van oder Kombi ist). Hier wäre zu überlegen z.B. einen verkehrsberuhigten Bereich (z.B. zwischen der Unterführung im Bahnwinkel und dem Bahnhof Söllingen) einzurichten.</p> <p>Zusätzlich wird in dem neuen Objekt eine Tiefgarage instal-</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p> <p>Bezüglich der Ausführung der Bauarbeiten kann der Bebauungsplan keine Regelungen enthalten. Dies ist im Zuge der Bauausführung zu betrachten.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>liert, die eine relativ kurze Einfahrt aufweist. Werden hier dann noch weitere Parkplätze gestrichen, um die gesetzlich vorgeschriebene Aufstellfläche und ausreichende Sichtfelder für den ausfahrenden Verkehr (gern. Garagenverordnung BW) sicherzustellen? Eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation muss in jedem Fall vermieden werden, um (heute schon vorprogrammierten) Unfällen mit Personenschäden vorzubeugen. Ggf. könnte hier ein Parkraumkonzept und die konzertierte (sauber abgestimmte, ggf. sequenziell erfolgende) Abarbeitung der Unterführungsbaustelle und des neuen Bauvorhabens Abhilfe schaffen.</p>		
21.3.	<p>Referenzobjekte: Für das neue Bauprojekt wurden mehrere Referenzobjekte bzw. Einzelheiten mehrerer Referenzobjekte übereinandergelegt, um die schiere Größe des Baus zu rechtfertigen. Bei unserem Umbauvorhaben in der Wesebachstr. 21 Ende 2015 wurde unser Vorschlag mit Bezug auf die Umgebungsbebauung eingedampft. Es wurde penibelst darauf geachtet, dass wir keinen Zentimeter zu viel erweitern. Bei dem neuen Bauvorhaben, das auf der gleichen Straßenseite umgesetzt werden soll, steht es dem Bauherren weitestgehend frei das „ganze“ Grundstück zu bebauen, obwohl es in der gesamten relevanten Umgebung kein einziges annähernd so groß dimensioniertes Referenzobjekt gibt. Die Person, die die Bauvorhaben bewertet, mag sich geändert haben, aber die Bauvorschriften sind doch immer noch vorhanden und haben sich m.E. nicht völlig gedreht. Im Privaten Umfeld würde man hier von Willkür sprechen.</p>	<p>Die auch in der Begründung beschriebene Tatsache, dass sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung einfügt, ist der Grund für die Notwendigkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da das Gebäude ansonsten gem. §34 BauGB errichtet werden könnte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.4.	<p>Vor einiger Zeit wurde mal eine Verkehrszählung vorne an der Wesebachstr. - Ecke - Im Bahnwinkel durchgeführt. Hier müsste doch die Verkehrsbe-/überlastung der Wesebachstr. transparent geworden sein. Maßnahmen wurden hieraus m.E. nicht abgeleitet, was einen als Anwohner sehr verwundert. Eine Feinstaubmessung würde m.E. den heutigen Verkehr transparent machen und das Plus an Verkehr, das durch den Betonklotz hinzukommen würde, faktisch ausschließen.</p>	<p>Nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im Jahr 2016 wurde übrigens schon festgestellt, dass die Bundesimmassionsverordnung bis zur Fertigstellung der Unterführung nicht eingehalten wird.		
21.5.	Bei der damaligen Ausgangslage ohne den überdimensionierten Neubau, sollte hier über effektive Gegenmaßnahmen nachgedacht werden, bevor hier ein Klotz hingesezt wird, der u.a. die Feinstaubbelastung (Grenzwert steigt durch die Bebauung nicht automatisch) und das Straßenklima („Klotz“ beschattet alle Nachbarn ringsum) nachhaltig schädigen kann.	Eine Verschattung kann nur in Richtung Norden, Osten und Westen erfolgen. Im Osten befindet sich die Wesebachstraße, im Westen die Bahntrasse und im Norden das Nachbar-Flurstück mit der Hausnummer 15 und 15a, welche beim Bauvorhaben mit eingebunden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben die Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude nicht bzw. nur geringfügig überschreitet.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
21.6.	Die vorgenannten Gründe sprechen aus meiner Sicht eindeutig gegen die Umsetzung des Betonklotzes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“. Dem ganzen einen grünen Anstrich zu verpassen ist aus Anwohnerperspektive hahnebüchen und schlicht und ergreifend (faktisch) falsch. Eine kleinere Version des Betonbunkers würde eher ins Straßenbild passen, würde allerdings die Gewinnaussichten des Planungsbüros sowie des Eigentümers schmälern. Wir sollten daran denken, dass wir hier im ländlichen Raum sind und als Dorf nicht unbedingt Großstadt spielen müssen. Unser Dorf ist schließlich lebenswert, weil es ein Dorf ist! Mit Betonklötzen und Plattenbauten mit möglichst vielen Wohneinheiten kann das Dorfbild nur leiden. Den Kommerz sollten wir den Großstädten überlassen, in denen das Thema Anonymität groß geschrieben und kein dörfliches Miteinander gepflegt wird!	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Bürger 5 (Schreiben vom 05.08.2022)		
22.1.	Wir betreiben seit 1927 in der Wesebachstr. 16, gegenüber	Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und eben-	Der Anregung wird

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>dem BV unsere Schlosserei.</p> <p>Das bedeutet täglich Liefer- und Kundenverkehr. Für unseren Mitarbeiter benötigen wir ebenfalls einen Parkplatz. Durch die Baumaßnahme Unterführung fällt der P+R Parkplatz offensichtlich weg. Das BV mit 14 Wohneinheiten bedeutet für uns weitere Einschränkungen, die wir so nicht hinnehmen können, denn bereits jetzt ist die Kapazität der Wesebachstr. an ihren Grenzen angekommen.</p> <p>Durch die Parkplätze vor dem BV fallen die Parkplätze entlang der Wesebachstraße 11 weg.</p> <p>Somit ergibt sich eine Nullsummenrechnung: 5 Parkplätze vor dem Haus geplant = 5 Parkplätze entlang der Straße weg.. Tatsächlich vorhandene Parkplätze sind die 15 in der Tiefgarage und die sind bei weitem nicht ausreichend. Das BV sollte auf eine infrastrukturell verträgliche Größe angepasst werden. Parkplatzschlüssel 1,5 und 15 Parkplätze = 10 WE.</p> <p>Wir sind im Übrigen nicht der einzige Handwerksbetrieb im direkten Umfeld des BV. Schon jetzt ist Ärger mit den künftigen Bewohnern des BV vorprogrammiert, da auch die anderen Betriebe Liefer- Kunden und Mitarbeiterparkplätze benötigen. Bereits seit 2 Jahren, mit der Schließung des Bahnübergangs werden wir durch den massiven Verkehr sehr eingeschränkt.</p> <p>Die Ausfahrt aus unserem Grundstück ist oft nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Deshalb möchten wir darauf hinweisen, dass das BV nicht zeitgleich mit der Unterführung gebaut werden kann, da dadurch die viel befahrene Wesebachstraße zum kompletten Nadelöhr verengt würde.</p> <p>Den Ausführungen von Bürger 7 stimmen wir in vollem Umfang zu.</p>	<p>erdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p> <p>Bezüglich der Ausführung der Bauarbeiten kann der Bebauungsplan keine Regelungen enthalten. Dies ist im Zuge der Bauausführung zu betrachten.</p>	<p>nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
23.	Bürger 6 (Schreiben vom 08.08.2022)		
23.1.	<p>Ich führe in 3. Generation die Bäckerei Roser in der Wesebachstr. 14. Bereits durch die Schließung des Bahnübergangs, vor über 2 Jahren, habe ich erhebliche Umsatzeinbußen. Die 4km Umweg nehmen viele Kunden nicht in Kauf und für die Fußgänger ist der Weg zu beschwerlich. Die Unterführung wird hoffentlich bald angefangen, aber die Bauphase wird mindestens 3 Jahre dauern. Wenn jetzt auch noch durch das Bauvorhaben Wesebachstraße 11 weitere Parkplätze entfallen sehe ich das als Existenzgefährdung an. Zunächst muss die Unterführung fertig gestellt werden, damit wieder der Verkehr in beide Richtungen fließen kann und ich für meine Kunden wieder fußläufig erreichbar bin.</p> <p>Das Bauvorhaben nimmt mir Kundenparkplätze auf der Wesebachstraße, die ich dringend benötige. Deshalb sollte die Größe des Bauvorhabens, Wohnungen = Parkplätze, an die Infrastruktur angepasst werden.</p> <p>Außerdem schließe ich mich vollumfänglich den Ausführungen des Schreibens von Bürger 7 an.</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
24.	Bürger 7 (Schreiben vom 02.08.2022)		
24.1.	<p>Meine Bedenken beziehen sich im Kern auf folgende Punkte.</p> <p>1) Das Objekt ist massiv überdimensioniert für den Standort. Weder trägt die Infrastruktur noch das Grundstück eine Dimensionierung mit 14 Wohneinheiten. Für das Bauvolumen gibt es in der Umgebung kein einzelnes Referenzprojekt, dass eine ähnliche Bebauungstiefe, Bauhöhe und gleichzeitig ein Bauvolumen dieser Größe aufweist.</p> <p>2) Der Parkraum im Mischgebiet Wesebachstrasse reicht</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nicht aus. Das aktuelle Stellplatzkonzept reduziert das momentane Angebot um 5 Stellplätze. Dimensionieren Sie das Bauvorhaben auf eine infrastrukturell verträgliche Größe.</p> <p>3) Es kommt das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB zur Anwendung, um die offenen Umwelt- und Artenschutzpunkte zu umgehen. Ich bitte um Stellungnahme und Prüfung der Zulässigkeit der Anwendung des §13a. Warum wurde in den letzten 3 Jahren der Zusammenarbeit mit dem Investor keine Artenschutzprüfung initiiert, um nun nach §13a wegen mangelnder Prüfbarkeit zu genehmigen?</p> <p>4) Für das Grundstück ist ein überproportionaler Versiegelungsgrad des Bodens geplant, welches uns als Anwohner in Zeiten zunehmender Unwetter in Pfinznähe besorgt. Nehmen Sie bitte Stellung dazu.</p> <p>5) Die Bundesimmissionsschutzverordnung Lärm wird seit Schließen des Bahnübergangs nicht mehr eingehalten. Der Neubau forciert das zusätzlich. Hiermit fordere ich die Verwaltung auf, ein Lärmgutachten beim Umweltamt des Landkreises zu initiieren.</p> <p>Die Bedenken im Einzelnen finden auf den folgenden Seiten detailliert.</p>		
24.2.	<p>Verkehrsführung während und nach der Bauphase</p> <p>Bereits heute ist die Wesebachstrasse hochbelastet. Wir durften alleine in unserem Haushalt in den letzten 12 Monaten dreimal wegen Parkrempler mit Fahrerflucht Anzeige bei der Polizei erstatten. Zweimal abgefahrene Spiegel, einmal ein eingedrückter Kotflügel. Trotzdem hört man Aussagen wie: „Das erwartete Verkehrschaos in der Wesebachstrasse ist ausgeblieben“. Ich lade jeden gerne ein, mal die Stoßzeiten zu Genießen...</p> <p>Alle Gewerbetreibende und Anwohner entlang der Wesebachstrasse berichten über massive Probleme und auch Umsatzverluste während der weitreichenden Parkverbotszo-</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>


C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ne bei den vorbereitenden Maßnahmen zur Großbaustelle "Untertunnelung". Dies wird durch eine zusätzliche Großbaustelle verschärft.</p> <p>Wie ist die konkrete Verkehrsführung während der Bauphase geplant, zumal es sich mit dem Beginn der Untertunnelung zu Überschneiden scheint. Wird hier sequenziert und zunächst die Untertunnelung fertiggestellt? Wird geplant eine Einbahnstraßen- Führung mit der Austraße zu definieren?</p>  <p>Wie sieht die Verkehrsplanung nach Fertigstellung und Bezug des Neubaus aus mit 21 zusätzlich frequentierenden Fahrzeugen Morgens und Abends + Besucherverkehr?</p>	<p>Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p> <p>Bezüglich der Ausführung der Bauarbeiten kann der Bebauungsplan keine Regelungen enthalten. Dies ist im Zuge der Bauausführung zu betrachten.</p>	
24.3.	<p>Lärmemission in der Wesebachstrasse</p> <p>Die Park- und Verkehrsflusssituation in der Wesebachstrasse ist nicht erst seit dem bereits seit mehreren Monaten geschlossenen Bahnübergang hoch belastet.</p> <p>Wir haben schon bei der Gemeinderatssitzung 2016 erfahren, dass die Bundesimmissionsschutzverordnung bis zur Fertigstellung der geplanten Unterführung NICHT eingehalten wird.</p>	<p>Ein Schallgutachten wird zur Offenlage erstellt. Dieses wird die Emissionen der bahn auf das geplante Vorhaben untersuchen.</p> <p>Eine wesentliche Steigerung der Lärm-, Verkehrs- und Feinstaubbelastung durch das Vorhaben selbst wird nicht gesehen.</p> <p>Es werden insgesamt 21 Stellplätze auf dem Grundstück</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Jetzt soll parallel diese Großbaustelle eingerichtet werden, die Untertunnelung gestartet werden und die 14 zusätzlichen Wohneinheiten / 21 Fahrzeugen mit dem zusätzlichen Individualverkehr abgewickelt werden.</p> <p>Ich möchte konkrete Maßnahmen anregen wie beispielsweise eine verkehrsberuhigte Zone entlang des Verbindungsstückes zwischen der heutigen Unterführung und dem Bahnhof Söllingen um den Durchgangsverkehr runter zu bremsen und die Lärmemissionen zu reduzieren.</p> <p>Hiermit fordere ich die Verwaltung auf, ein Lärmgutachten beim Umweltamt des Landkreises zu initiieren."</p>	<p>errichtet. Schon jetzt bestehen in der Wesebachstraße mehrere gewerbliche Betriebe mit, auch nach eigenen Aussagen im Zuge dieses Verfahrens, starkem Kundenverkehr. Durch zusätzliche 21 Fahrzeuge wird es in der Wesebachstraße zu keinen wesentlichen neuen Fahrbewegungen kommen.</p> <p>Maßnahmen wie die angesprochene verkehrsberuhigte Zone sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	
24.4.	<p>Bauhöhe / Bauvolumen</p> <p>Das Baurecht kennt eine Umgebungs- oder Referenzbebauung. Sinn ist es, dass sich Neubauten und deren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen, und dass sich deshalb - vorrangig - die Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl, Bautiefe und Höhe als Bezugsgröße zur Ermittlung des sinnvolles/zulässiges Maß der baulichen Nutzung anbieten. Die Interpretation der Rechtsprechung sieht dazu i.d R. EIN Referenzobjekt vor.</p> <p>Um hier aber vergleichbare Situationen zu finden, wurden Hebelstrasse 1 / Wesebachstrasse 2 / Wesebachstrasse 23 / Wesebachstrasse 1 herangezogen, um jeweils mit einem Merkmal zu vergleichen. Weiterhin wurde mit einem Schwarzplan gearbeitet, der den Grundriss, nicht aber das Bauvolumen darstellt.</p> <p>Eine ähnliche Bebauungstiefe, Bauhöhe und gleichzeitig ein Bauvolumen mit 36m Bebauungstiefe gibt es bei keinem Einziges dieser Objekte oder einem anderen Objekt in Referenzlage. Genau das wurde aber in allen Gemeinderatssitzung suggeriert. Ich zitiere aus dem Bebauungsplan</p> <p><i>"Das Vorhaben hegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen,</i></p>	<p>Die auch in der Begründung beschriebene Tatsache, dass sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung einfügt, ist der Grund für die Notwendigkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da das Gebäude ansonsten gem. §34 BauGB errichtet werden könnte.</p> <p>Dennoch wird sich das geplante Gebäude u.a. aufgrund seiner Straßenansicht und der verpflichtend festgesetzten Begründung positiv in das bestehende Bebauungsgefüge integrieren.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein fügt. [...] Daher fügt sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung ein, die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig "</p> <p>Weiterhin gibt es Ablehnungsbegründungen aus den Gemeinderatsitzungen, dass z.B. Bauvorhaben wie in der Hans-Thoma-Strasse 3 abgelehnt werden, wegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Passt nicht zur Umgebungsbebauung im Sinne des Baurechts, keine Referenzobjekte • Überdimensioniertes Bauvorhaben mit 5 Wohneinheiten • Die unzureichenden Stellplätze erhöhen den Parkdruck im Quartier <p>Ist das nicht genau die Argumentation, die hier identisch in der Wesebachstrasse vorliegt?</p> <p>Eine bereits vor 12 Monaten eingereichtes Schreiben inklusive 15 Unterschriften der umliegenden Anwohner wurde von der Verwaltung mit, ich zitiere aus der email:"[...] wir besprechen das Intern" zur Kenntnis genommen</p> <p>Bitte prüfen Sie die Referenzbebauung und und Dimension für diesen Bauplatz und die Infrastruktur.</p>		
24.5.	<p>Bodenversiegelung / Versiegelungsgrad</p> <p>Der Versiegelungsgrad des Grundstücks durch den Neubau ist massiv höher als die bisherige Grünfläche. Können Sie bitte den Versiegelungsgrad des Grundstücks durch das geplante Objekt veröffentlichen, da dies zumindest in der Draufsicht massiv ist und damit deutlich höher einzuschätzen ist als die gesamte Umgebungsbebauung.</p>	<p>Das bestehende Gebiet ist ein faktisches Mischgebiet. Somit wäre hier allgemein eine GRZ von 0,6 mit Überschreitung auf 0,8 zulässig.</p> <p>Die ausnahmsweise Überschreitung der GRZ von 0,8 auf max. 0,9 beim vorliegenden Vorhaben wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
24.6.	<p>Als Anwohner mache ich mir in Verbindung mit der Nähe zum Fluß Pfinz und den Überflutungen der letzten Jahre Gedan-</p>	<p>Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pfinz und ist auch von</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ken. Wie stellt sich die Verwaltung zu dem Thema?</p>	<p>keinem HQ100 oder HQextrem-Gebiet betroffen.</p>	
<p>24.7.</p>	<p>Parkraum</p> <p>Durch den Neubau wird jetzt auf dem Papier ein Parkschlüssel von 1,5 Parkplätzen/Wohneinheit geschaffen. 5 dieser „neuen“ Parkplätze entstehen vor dem Haus. Dazu muss allerdings die gesamte Länge des Grundstückes als Ein-/Ausfahrt genutzt werden. Dort stehen heute regelmäßig exakt 5 Fahrzeuge längs entlang der Straße (siehe auch Bilder). Faktisch fallen damit gleichzeitig 5 Parkplätze vor dem Haus weg und dem Bau wird zugestimmt, die komplette Frontseite der Straße durch Tiefgarageneinfahrt und Privatparkplätze zu "privatisieren".</p>  <p>Foto Parksituation heute Bei der Planung werden die Interessen und der Bestands-</p>	<p>Die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) nachgewiesen. Von einer wesentlichen Zunahme des Parkens im öffentlichen Raum ist daher nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen ist weiterhin zu erwähnen, dass für deren Stellplatznachweis (ohne weitere vertragliche Regelungen mit der Gemeinde) keine Parkplätze im öffentlichen Raum hinzugezogen werden können. Es besteht somit kein Anrecht auf öffentliche Stellplätze in den anliegenden Straßen.</p> <p>Auch ohne das Vorhaben „Grüner Wohnen“ könnte der Eigentümer des Grundstücks jederzeit nach §34 BauGB ein Gebäude errichten und eigene Stellplätze auf dem Grundstück ausweisen. Auch hierdurch würden die aktuell genutzten Stellplätze längs vor dem Grundstück wegfallen. Es kann somit nicht sein, dass gewerbliche Nutzungen, welche keine oder zu wenige eigene Stellplätze nachweisen, Stellplätze auf öffentlichen Grund für sich reklamieren.</p> <p>Hinsichtlich des Stellplatzschlüssel wird Bezug auf § 37 LBO (Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen) genommen. Hier ist ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bestimmt. Aufgrund der in der Anregung angesprochenen Besucher/Unterstützer wurde der Stellplatzschlüssel bereits abweichend von den Regelungen der LBO auf 1,5 erhöht. Dies wird als ausreichend angesehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>schutz der privaten und gewerblichen Anlieger in keiner Weise berücksichtigt.</p> <p>Zudem wir das Objekt als Inklusiv- und generationenübergreifend beworben. Wo hält der Fahrdienst? Wo hält das "Essen auf Rädern", wo parken Besucher? Der Park- and Ride Parkplatz Ecke Wesebachstrasse/Hebelstrasse ist bereits heute überlastet.</p> <p>Statt Tages oder Wochenpendler ausreichend aufzunehmen, parken diese bereits heute ausweichend entlang der Wesebachstrasse und verstopfen dadurch zusätzlich den vorhandenen knappen Parkraum. Während der Großbaustelle Bahnhof wurde zudem bereits begonnen, den P&R Parkplatz teilweise als Baumateriallager zu verwenden.</p> <p>Bitte erstellen Sie ERST ein belastbares Parkraumkonzept und stellen eine entsprechende Infrastruktur sicher, dass auch die Interessen der bestehenden Anwohner berücksichtigt und nehmen dann die beabsichtigte Nachverdichtung in Angriff.</p> <p>C02 Neutralität ist keine Frage von Behinderung des Individualverkehrs. Beispielsweise werden BEV-Fahrzeuge bundesweit gefördert und in Verbindung mit eigenen PV-Anlagen auch komplett C02-Neutral betrieben.</p> <p>Eine kontinuierliche Reduktion des Parkraums ist keine Lösung, zumal hier in der Wesebachstrasse ein Nutzungsmischgebiet mit zahlreichen Gewerbetreibenden mit Kundenverkehr vorliegt. Dadurch ist ein Parkraumschlüssel mit 1,5 / Wohneinheit nicht ausreichend, ein Konzept dazu wurde nicht erarbeitet.</p>		
24.8.	<p>Begrünung</p> <p>Ein bestehender massiver Baumbestand wurde gefällt. Die gefällten Kiefern waren zwischen 35 und 60 Jahre alt und hatten damit pro Baum eine kapazitative C02- Bindung von etwa 2-4 Tonnen C02. Dennoch wird kontinuierlich vom grü-</p>	<p>Das Vorhaben „Grüner Wohnen“ weist im Vgl. zu konventionellen Wohnungsbauprojekten eine stark überdurchschnittliche Menge an Grünflächen auf. Die seitens des Investors aus freien Zügen geplante Realisierung von großzügigen Grünflächen im Außenbereich, auf den Dä-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nen Wohnen und einer äquivalenten CO2 Bilanz von vor der Entgrünung gesprochen. Siehe auch Fotos.</p> <p>Nur die verbliebene Linde wird in der Vorprüfung noch aufgeführt. Bitte veröffentlichen Sie die CO2 Rechnung für das Gebäude in Verbindung mit der ursprünglichen Begrünung, die die Aussage rechtfertigt, das Projekt biete "sogar mehr Begrünung und CO2 als vorher" (siehe vorgestellte Investor Unterlagen in den Gemeinderatssitzung von 2021).</p>  <p>Grundstück vor der Rodung</p>	<p>chern, sowie insbesondere auch die Vertikalbegrünung an den Fassaden und der freiwillige Erhalt durch Verpflanzung der vorhandenen Linde sind hierbei positiv zu bewerten.</p> <p>In der Vorstellung bei der Gemeinderatssitzung 2021 wurde der Effekt der geplanten Grünflächen thematisiert, welche durch die Umwandlung von CO2 in Sauerstoff zweifelsfrei einen positiven Einfluss haben, insbesondere auch im Vergleich zu vergleichbaren Bauprojekten ohne Vertikalbegrünung.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück auch jetzt schon eine Bebauung gem. § 34 BauGB erfolgen könnte (ohne die Begrünung, wie es das Vorhaben „Grüner Wohnen“ beinhaltet).</p>	

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 <p>Zwischenstand</p> 		

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
24.9.	<p>Grundstück heute, nur die Linde ist geblieben, eine Prüfung des Artenschutz ist NATÜRLICH nicht mehr möglich</p> <p>In der Projektvorstellung wird von geschaffenen Lebensraum für Vögel und Insekten gesprochen. Allerdings kann eine Fassaden- und Dachbegrünung nicht als Ersatz für den ehemals beeindruckenden Baumbestand dienen, der dem Objekt gewichen ist. Der Lebensraum für brütende Vögel und dort lebende Insekten wird dadurch nicht erweitert, sondern wurde reduziert.</p>	<p>Eine objektive artenschutzrechtliche Prüfung ist tatsächlich nicht mehr möglich. Als Instrument zur Bewältigung dieses Sachstandes wird im Rahmen der saP in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine worst-case-Betrachtung (schlimmster denkbarer Fall) durchgeführt und anhand dieser Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></p>
24.10.	<p>Bitte stellen Sie die tatsächliche CO2 Berechnung vor und erläutern dies in Bezug auf die bereits erfolgte Rodung.</p>	<p>Das Vorhaben „Grüner Wohnen“ weist im Vgl. zu konventionellen Wohnungsbauprojekten eine stark überdurchschnittliche Menge an Grünflächen auf. Die seitens des Investors aus freien Zügen geplante Realisierung von großzügigen Grünflächen im Außenbereich, auf den Dächern, sowie insbesondere auch die Vertikalbegrünung an den Fassaden und der freiwillige Erhalt durch Verpflanzung der vorhandenen Linde sind hierbei positiv zu bewerten.</p> <p>In der Vorstellung bei der Gemeinderatssitzung 2021 wurde der Effekt der geplanten Grünflächen thematisiert, welche durch die Umwandlung von CO2 in Sauerstoff zweifelsfrei einen positiven Einfluss haben, insbesondere auch im Vergleich zu vergleichbaren Bauprojekten ohne Vertikalbegrünung.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück auch jetzt schon eine Bebauung gem. § 34 BauGB erfolgen könnte (ohne die Begrünung, wie es das Vorhaben „Grüner Wohnen“ beinhaltet). Die Rodungen wären weiterhin auch ohne das vorliegende Projekt grundsätzlich</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		zulässig gewesen und stellen keine direkte rechtliche Veränderung im Zuge des vorliegenden Bauvorhabens dar.	
24.11.	<p>Artenschutz</p> <p>Das Grundstück wurde massiv entgrünt, so dass eine objektive Beurteilung nicht mehr möglich ist, wie auch die formale Vorprüfung attestiert. Welche ausgleichenden Maßnahmen wurden bereits festgelegt bzw. warum wurden nicht zu einem früheren Zeitpunkt bereits Auflagen erteilt, bevor eine Prüfung faktisch unmöglich gemacht wurde. Siehe Entwicklung des Begrünung auf den Bildern unter 6).</p> <p>Gemäß Bebauungsplan werden folgende Vorgaben zum Artenschutz gemacht:</p> <p>Artenschutz bei Baumaßnahmen [...] Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.</p> <p>In den Abbildung 2 und 3 der beigelegten Ausführung wird deutlich, dass alles abgeholzt und radikal auf 1 cm Grasnabe entfernt wurde. Dazu liegt auch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung vor. Das Ergebnis ist nicht verwunderlich, ich zitiere wieder aus der Prüfung:</p> <p><i>Die Beschreibung und Bewertung des Grundstückes bezieht sich auf den aktuellen Zustand zum Zeitpunkt der Begehung. Da mit einer Ausnahme sämtliche Bäume auf der Fläche sehr kurz vor der Begehung gefällt wurden [...], ist eine fachliche Beurteilung dieses unter Umständen höherwertigen Bestandes - insbesondere in Bezug auf Avifauna und/oder Fledermausquartiere - nicht mehr möglich.</i></p> <p>Warum wurde zu keinem früheren Zeitpunkt eine Prüfung veranlasst, wenn es immerhin eine seit 3 Jahren enge Zusammenarbeit gibt, wie seitens der Verwaltung und des In-</p>	<p>Eine objektive artenschutzrechtliche Prüfung ist tatsächlich nicht mehr möglich. Als Instrument zur Bewältigung dieses Sachstandes wird im Rahmen der saP in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine worst-case-Betrachtung (schlimmster denkbarer Fall) durchgeführt und anhand dieser Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></p>

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	vestors betont wurde?		
24.12.	Es erscheint so, als wurde das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet, um genau die offenen Umwelt-punkte, sprich eine explizite Umweltprüfung zu umgehen. Ich bitte um Stellungnahme und Prüfung der Zulässigkeit der Anwendung des §13a.	Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, sind alle Voraussetzungen hierfür erfüllt.	Der Anregung wird nicht gefolgt.