

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 3 |
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz | 3 |
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz | 5 |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden... | 8 |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht..... | 11 |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation..... | 13 |
| A.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz..... | 13 |
| A.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima..... | 14 |
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft | 15 |
| A.9 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz..... | 15 |
| A.10 | Regionalverband Südlicher Oberrhein..... | 16 |
| A.11 | Handelsverband Südbaden e.V. | 16 |
| A.12 | bnNETZE GmbH..... | 16 |
| A.13 | Amprion GmbH | 17 |
| A.14 | PLEdoc GmbH | 17 |
| A.15 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr..... | 18 |
| B | KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 19 |
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft..... | 19 |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz | 19 |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst | 19 |
| B.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung | 19 |
| B.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger | 19 |
| B.6 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord | 19 |
| B.7 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion | 19 |
| B.8 | Netze BW GmbH..... | 19 |
| B.9 | ED Netze GmbH | 19 |
| B.10 | Vodafone BW GmbH | 19 |
| B.11 | terranets bw GmbH..... | 19 |
| B.12 | TransnetBW GmbH..... | 19 |
| B.13 | Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei – Ref. 32 ASDBW | 19 |
| B.14 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. | 19 |
| B.15 | Stadt Bad Krozingen | 19 |
| B.16 | Stadt Staufen | 19 |
| B.17 | Stadt Neuenburg am Rhein | 19 |
| B.18 | Gemeinde Hartheim am Rhein | 19 |
| B.19 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. | 19 |
| B.20 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt..... | 19 |
| B.21 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion | 19 |
| B.22 | Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege | 20 |
| B.23 | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein..... | 20 |
| B.24 | Handwerkskammer Freiburg..... | 20 |
| B.25 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 20 |
| B.26 | Deutsche Bahn AG | 20 |

| | | |
|------|--|----|
| B.27 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 20 |
| B.28 | unitymedia GmbH | 20 |
| B.29 | Vermögen und Bau Baden-Württemberg | 20 |
| B.30 | SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG | 20 |
| B.31 | Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal | 20 |
| B.32 | Abwasserzweckverband Sulzbach | 20 |
| B.33 | Landesnaturschutzverband BW | 20 |
| B.34 | BUND e.V. | 20 |
| B.35 | Stadt Müllheim | 20 |
| B.36 | Stadt Sulzburg | 20 |
| B.37 | Gemeinde Ballrechten-Dottingen | 20 |
| B.38 | Gemeinde Buggingen | 20 |
| B.39 | Gemeinde Eschbach | 20 |
| C | PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN | 20 |
| C.1 | Bürger 1 | 20 |
| C.2 | Bürger 2 | 23 |
| C.3 | Bürger 3 + 67 Personen, die sich der Stellungnahme anschließen | 24 |

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) | |
| A.1.1 | Hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 3488 geben wir zu bedenken, dass das vorhandene Bestandsgebäude außerhalb der (neuen) Baufenster liegt. Dies bedeutet eine Einschränkung des Eigentümers, da über den Bestandsschutz hinaus weder Erweiterungen noch im Falle eines Niedergangs ein Wiederaufbau in der bisherigen Form möglich ist. Zwar kann die Gemeinde mittels Bauleitplanung die zukünftigen städtebaulichen Absichten lenken und sichern und damit auch aktuelle (unerwünschte) Entwicklungen für die Zukunft unterbinden. Jedoch regen wir diesbezüglich an, die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die privaten Eigentümerinteressen mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen. | Dies wird nicht berücksichtigt. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Interessen des Eigentümers wurden folglich berücksichtigt, indem das Planungskonzept auf seinen Wünschen und Entwicklungsabsichten basiert. Bis zur Umsetzung des Konzepts erfährt das bestehende Gebäude Bestandsschutz. |
| A.1.2 | Zu Ziffer 1.1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen fehlt eine diesbezügliche städtebauliche Begründung. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind, zugelassen werden. Wir regen daher an, Art und Umfang eindeutig zu regeln sowie die Rechtsgrundlage und Begründung zu ergänzen. | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, da die Erdgeschosszone in diesem Bereich, wie bisher auch, durch beispielsweise Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen genutzt und belebt werden soll. Durch die Festsetzung wird die notwendige Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe in diesem zentrumsnahen Bereich sichergestellt. |
| A.1.3 | Die Ziffer 1.1.3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist unklar. Wir gehen davon aus, dass ausnahmsweise weitere/andere soziale Zwecke als die geplante Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituationen zugelassen werden sollen. Wir regen daher an, dies noch klarzustellen. | Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von anderen sozialen Zwecken als der geplanten Unterbringung von Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen wird konkretisiert. |
| A.1.4 | Da die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche nur mit „Soziale Zwecke“ festgesetzt wird, regen wir um Unklarheiten zu vermeiden und dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung zu tragen an, die Zweckbestimmung zu konkretisieren. | Dies wird berücksichtigt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Festsetzungskatalogs zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. |
| A.1.5 | Für den verwendeten Begriff des „Carports“ gibt es weder im Bauplanungsrecht noch im Bauordnungsrecht eine Legaldefinition. Wir regen daher zur Abgrenzung | Dies wird berücksichtigt. Nachfolgende Definition von Carports wird im Bebauungsplan ergänzt: |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| | gegenüber dem Stellplatzbegriff an, den Begriff „Carport“ noch zu definieren. | „Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten keine Wände aufweisen. |
| A.1.6 | Bei den Ziffern 1.7.3 und 1.8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte ergänzend § 23 BauNVO als Rechtsgrundlage angeführt werden. | Dies wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage wird ergänzt. |
| A.1.7 | Zu Ziffer 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen weisen wir auf das Erfordernis der späteren dinglichen Sicherung ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan hin. | Dies wird berücksichtigt. Nachfolgender Hinweis zum Erfordernis der dinglichen Sicherung der Geh- und Fahrrechte wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>Eine dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten.</i> |
| A.1.8 | Hinsichtlich den Ziffern 2.2.1 und 2.2.2 der örtlichen Bauvorschriften ist unklar, ob der Rücksprung des dritten Geschosses an zwei Gebäudeseiten oder nur an einer der beiden genannten Gebäudeseiten zu erfolgen hat. Auch sollen gemäß Ziffer 5.2 der Begründung die obersten Geschosse (drittes Geschoss) der Gebäude als Attikageschosse ausgeführt werden und müssen an zwei definierten Gebäudeseiten einen Rücksprung aufweisen. Sofern das zweite Geschoss jedoch als oberstes Geschoss ausgeführt wird, trifft die vorliegende Regelung nicht zu. Auch zum Mischgebiet wurde keine Regelung getroffen. Wir regen daher an, den Sachverhalt nochmals zu überprüfen. | Dies wird teilweise berücksichtigt. In der Festsetzung und Begründung wird klargestellt, dass der Rücksprung an zwei Gebäudeseiten erfolgen soll. Attikageschosse sollen nur bei Ausreizung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (drei Vollgeschosse) zum Tragen kommen, sodass die Gebäude in diesem Fall nicht zu dominant in Erscheinung treten. Werden Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen errichtet, so kann im obersten Geschoss von einem Attikageschoss abgesehen werden, da das Gebäude dann nicht übermäßig massiv wirken wird. Es wird folglich daran festgehalten, dass die Regelung nicht zutrifft, sofern das zweite Vollgeschoss als oberstes Geschoss ausgeführt wird. |
| A.1.9 | Gemäß der Begründung liegen zu den Umweltbelangen und zum Artenschutz bislang nur Zwischenergebnisse vor. Auch eine schalltechnische Untersuchung steht noch aus. Daher weisen wir darauf hin, zur Offenlage die Endergebnisse der Untersuchungen vorzulegen. | Dies wird berücksichtigt. Die genannten Fachgutachten werden bis zur Offenlage fertiggestellt und der Begründung angehängt. |
| A.1.10 | Zu Ziffer 8 der Begründung weisen wir darauf hin, dass die für die Gemeinde bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten (z.B. für die Aufschließung des Baugebietes durch Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB, Grunderwerb, Ausgleichsmaßnahmen usw.) und ihre mögliche Finanzierung (z.B. aus Einnahmen zur Refinanzierung) in der Begründung in möglichst übersichtlicher | Dies wird nicht berücksichtigt. - Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. - Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Heitersheim geteilte Planungskosten. Die Kosten der Planung für die Gemeinbedarfsfläche werden von der Stadt Heitersheim über- |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | <p>Form in Schätzwerten aufzuführen sind. Diese Pflicht ergibt sich aus § 1 Abs.3 BauGB. Das dort postulierte Gebot der Erforderlichkeit setzt auch voraus, dass die Gemeinde Willens und in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen innerhalb eines angemessenen Zeitraums von üblicherweise rund fünf Jahren auch wirklich durchzuführen. Die Begründung sollte im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt werden.</p> | <p>nommen. Die restlichen Kosten sind von den jeweiligen Vorhabenträgern (Planungsbegünstigten) zu tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Auf eine detaillierte Auflistung von Schätzwerten wird verzichtet. - Die wirtschaftliche Umsetzung des Projekts ist gesichert. |
| A.1.11 | <p>Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen Deckblattes zur Anbringung auf den geänderten Bebauungsplan. Bei der Anfertigung des zeichnerischen Deckblatts bitten wir darauf zu achten, dass alle Unterlagen (inkl. Nutzungsschablone, Ergänzung der Zeichenerklärung / Legende) so aufbereitet werden, dass sie auf dem Ursprungsplan sinnvoll angebracht werden können und eine Zuordnung zum Verfahren möglich ist.</p> | <p>Ein weißes Deckblatt zur Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan wird erstellt.</p> |
| A.1.12 | <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p> |
| A.1.13 | <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrensabschluss übermittelt.</p> |
| A.2 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021)</p> | |
| A.2.1 | <p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan „Bundesstraße 3 West/Teil IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert, um innerhalb des Abgrenzungsbereichs die Bebauung mit einer Wohnunterkunft für Menschen in prekären Situationen mit insgesamt ca. 13 Wohneinheiten, einem Mehrgenerationenhaus, sowie einer Neubebauung eines dritten Grundstückes im Rahmen einer Konzeptstudie zu ermöglichen. Auf den Flst.Nrn. 3486/4 und 3488 finden im Vorfeld der Neubebauung Wohnhausabriss statt. Es wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.</p> | <p>Dies wurde korrekt wiedergegeben.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| A.2.3.1 | <p><u>Vögel</u></p> <p>Im überplanten Bereich konnten vier Haussperlingsbruten (zwei am Abrissgebäude auf Flst.Nr. 3484 und zwei auf Flst.Nr. 3486/4) nachgewiesen werden. Während zwei Brutplätze durch Gebäudeabriss definitiv zerstört werden, kann dies für die anderen beiden Brutplätze aktuell nicht sicher abgeschätzt werden. Um die artenschutzrechtlichen Belange (Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen und deren Entwicklungsformen/Verbot der Zerstörung oder Beschädigung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) bereits auf Bebauungsplanebene abzuarbeiten, ist eine Kompensation aller möglicherweise verlorengelender Brutplätze notwendig. Ob Nistkästen angenommen werden, hängt u.a. von der Höhe, der Ausrichtung (klimatischer Aspekt) sowie von möglicherweise vorhandenen Störungen im Umfeld ab. Daher sind zur Risikominimierung je verlorengelendem Brutplatz mind. zwei Nistkästen zu installieren (Verhältnis 1:2). Im vorliegenden Fall sind demnach 8 Nistkästen erforderlich. Da es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme handelt, sind die artenschutzrechtlich erforderlichen Kästen bereits vor Neubau der Gebäude an Bestandsgebäuden oder an Einzelbäumen in der nahen Umgebung anzubringen. Eine bauliche Integration von Nistkästen in die neuen Gebäude wird darüber hinaus von uns begrüßt und kann gern ergänzend vorgenommen werden (vgl. Kapitel 11.5)</p> <p>Wir bitten, die artenschutzrechtliche Prüfung über die Zusammenfassung zu Vögeln unter 11.7 hinaus um unsere Anmerkungen zu ergänzen.</p> | <p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Artenschutzbericht wurde entsprechend angepasst und wird der Begründung als Anlage beigelegt.</p> |
| A.2.3.2 | <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Kapitel 12 der artenschutzrechtlichen Prüfung zu Fledermäusen ist noch unvollständig. Zwar liegen die Kartierergebnisse vor, diese sind aber noch nicht vollständig ausgewertet. Sofern sich, wie beschrieben, tatsächlich keine erhebliche Betroffenheit ergibt, sind die unter 12.1 vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geeignet, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Kapitel der artenschutzrechtlichen Prüfung zu Fledermäusen wurde zwischenzeitlich ergänzt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | Sollten Spuren von Fledermäusen nachgewiesen werden, die auf eine Nutzung der Gebäude als Quartier hinweisen, sind zur Kompensation vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von Fledermauskästen mind. im Verhältnis 1:2 vorzusehen. Die konkreten Ergebnisse/ Bewältigungsmaßnahmen sowie deren Ausgestaltung bitten wir im Rahmen der Offenlage mitzuteilen und entsprechend noch darzustellen. | Entsprechende Aussagen sind in der aktuellen Version des Artenschutzberichts vorhanden und werden der Begründung als Anlage beigelegt. |
| A.2.4 | Wir regen an, die jeweiligen Überarbeitungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu Vögeln und Fledermäusen zur Klarstellung für die Bürger auch in die Bauvorschriften (unter 4.6 Artenschutz) zu übernehmen. | Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Artenschutz werden entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) | |
| A.3.1 | Bodenschutz/Altlasten Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde sollten die folgenden Hinweise beachtet und in den Textteil des Bebauungsplans bzw. in die Bauvorschriften aufgenommen werden. | Dies wird berücksichtigt. |
| A.3.1.1 | <u>Verdachtsfläche schädliche Bodenveränderung - Schwermetalle historischer Bergbau</u> Eine vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) in die Qualitätsstufe DK einzuordnen sind. Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der hier vorgefundenen geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. des Einzelbauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim | Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Verdachtsfläche schädlicher Bodenveränderung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|
| | <p>Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.</p> <p>Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach Ziffer 5 der VwV Boden. Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist die Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig. Nach Ziffer 6 Abs. 3 VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald.</p> <p>Die für Arsen, Blei und Cadmium ermittelte Beurteilungswert für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen (Prüfwerte: 25 mg/kg As, 200 mg/kg Pb, 2/10 mg/kg Cd) und Wohngebiete (Prüfwerte: 50 mg/kg As, 400 mg/kg Pb, 2/20 mg/kg Cd) liegen im unmittelbaren Umfeld (Flst.-Nr.:3486/9) teilweise oberhalb der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).</p> <p>Es besteht für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen/Haus- und Nutzgärten“ und „Wohngebiete“ im Bereich des Belastungsgebiets ein grundsätzlicher Handlungsbedarf.</p> <p>Im Zuge der Bauleitplanung sind zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vgl. § 1, Abs. 6, Nr.1 Baugesetzbuch - BauGB) Bodenuntersuchungen zur Abklärung eines möglichen Gesundheitsrisikos erforderlich. Hierbei sind die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber relevant.</p> <p>Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte</p> | <p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Stadt Heitersheim sind die Bodenbelastungen mit Schwermetallen bekannt.</p> <p>Um dem vorsorgenden Gesundheitsschutz Rechnung zu tragen, wird im Plangebiet im Bereich von Spiel- und Gartenflächen ein Bodenaustausch oder eine Aufschüttung vorgenommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 35 cm Boden der Zuordnungskategorie Z0 / Z0* gemäß VwV-Boden überdeckt werden. Alternativ kann in Abhängigkeit der Schadstoffsituation die Resorptionsverfügbarkeit von Schwermetallen gutachterlich ermittelt werden. Gegebenenfalls kann mit Schwermetallen belasteter Erdaushub vor Ort verbleiben bzw. wiederverwertet werden, sofern anhand der Resorptionsverfügbarkeit eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann.</p> | |
| <p>A.3.1.2</p> | <p><u>Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung (z.B. Muldenversickerung) vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist in der Regel durch den Vorhabenträger zu erbringen.</p> <p>Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen oder Ähnliches nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der VwV Boden herangezogen werden. Ausnahmen hinsichtlich geogener Hintergrundbelastungen sind möglich.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zu Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>A.3.2</p> | <p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.131 WSG Grp.WV Sulzbachtal "TB1+2" der Gemeinde Heitersheim in der Schutzzone IIIB. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen. Deshalb sollte in den Textteil ein konkreter Hinweis auf die Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet sowie auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung aufgenommen werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | <p>Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall A-142 und M-146 (DWA-Regelwerke) wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (weniger hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.</p> <p>Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch Bodenversiegelung verursacht. Um dem entgegen zu wirken, muss die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der versiegelten Flächen auf dem Grundstück erfolgen (hier: Wasser von Dachflächen).</p> | <p>Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen wird auf eine flächige Versickerung verzichtet. Zur Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen und Dachbegrünung auf Flachdächern.</p> |
| A.3.3 | <p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Unter Ziffer 3.1 der Bauvorschriften wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsplangebiet teilweise in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befindet.</p> <p>Zwar handelt es sich vorliegend nicht um ein „neues Baugebiet“ gemäß § 78 b Abs.1 Ziffer 1 WHG, doch sollen in derartigen Risikogebieten aufgrund § 78 b Abs.1 Ziffer 2 WHG „bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist“. In den Bauvorschriften sollte dies aufgeführt werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme zum Hochwasserschutz (Risikogebiet) wird entsprechend ergänzt.</p> |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) | |
| A.4.1 | <u>Erdmassenausgleich</u> | Die Anregung wird berücksichtigt. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|
| | <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation, ▪ erhöhter Schutz bei Starkregen, ▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, ▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Dämme von Verkehrswegen, ▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenma-</p> | <p>Ein Bodengutachten mit Analyse zur Zuordnung der vorhandenen Böden zu den Belastungsklassen wurde noch nicht durchgeführt und wird auf Baugenehmigungsebene angestrebt.</p> <p>Auf dem Flurstück 3488/1 ist eine Bebauung ohne Unterkellerung vorgesehen. Eine vollständige Aushubverwertung auf dem Baugrundstück wird angestrebt.</p> <p>Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 3486/4 ist unterkellert und wird für den geplanten unterkellerten Neubau abgerissen. Eine vollständige Aushubverwertung zur Herstellung des Neubaus auf dem Baugrundstück ist voraussichtlich nicht möglich. Es kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, in welchem Umfang abzutransportierende Erdaushubmassen anfallen. Ein Grundstück zur Zwischenlagerung von Erdaushub bis zur Wiederverwertung besitzt die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland in Heitersheim nicht. Es wird geprüft, ob und in welchem Umfang Erdaushubmassen bei Maßnahmen der Stadt Heitersheim verwendet werden können. Der Nachweis erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p> <p>Für das Wohn- und Geschäftshaus (Mischgebiet) entlang der B3 liegt bisher nur eine grobe Vorentwurfsskizze vor. Der Erdmassenausgleich wird im Zuge der weiteren Planungen ausgearbeitet. Der Nachweis erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | <p>terial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> | <p>Eine Veränderung der Höhenlage der Grundstücke ist wegen der bestehenden öffentlichen Erschließung im Bestandsgebiet nicht vorgesehen.</p> |
| A.4.2 | <p>Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmeinwirkungen wird das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Hierbei sollten neben dem Verkehrslärm auch die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die südlich gelegenen gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Tiergarten-Kreuzmatten) betrachtet und prognostiziert werden.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die benachbarten Gewerbebetriebe sind bereits heute von Wohngebieten bzw. Wohnnutzungen umgeben, auf die sie Rücksicht nehmen müssen. Die geplante Bebauung schafft für das Umfeld der benachbarten gewerblichen Nutzungen kein höheres Schutzniveau und rückt auch nicht näher an die Betriebe heran, sodass die Planaufstellung nicht zu neuen Lärmkonflikten führt.</p> |
| A.5 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021)</p> | |
| A.5.1 | <p>Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen für Bauabwägungen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Heitersheim gibt es zwei Gemarkungen. Es ist deshalb im zeichnerischen Teil auch der Gemarkungsname „Heitersheim“ (Stadt Heitersheim, Gemarkung Heitersheim) aufzuführen. Auch im Textteil (z.B. Begründung 1.2) sollte auf die Gemarkung verwiesen werden.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gemarkung wird in Planzeichnung und Begründung ergänzt.</p> |
| A.5.2 | <p>Der zeichnerische Teil enthält keine Angabe zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es wird zwar der Planstand angegeben, damit ist aber der Forderung des § 1 Absatz 2 letzter Satz der Planzeichenverordnung nicht Rechnung getragen. Als Planunterlagen im Sinne dieser Vorschrift sind die Geobasisdaten bzw. der Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu verstehen. Es wird darum gebeten, die genannte Regelung zu beachten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Plankopf ist der Stand der Plangrundlage (Auszug aus dem Liegenschaftskatasters) angegeben.</p> |
| A.6 | <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021)</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| A.6.1 | <p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, kann der Löschwassernachweis bereits jetzt und auch zukünftig erbracht werden. Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgen im weiteren Verfahren.</p> <p>Zusätzlich wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| A.6.2 | <p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ob zweite Rettungswege über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden müssen, wird im Zuge der Baugesuchplanung geprüft. Sofern diese notwendig sind, werden die genannten Anforderungen der LBOAVO erfüllt.</p> <p>Zusätzlich wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| A.6.3 | <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p> | <p>Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt. Die genannten Anforderungen der VwV – Feuerwehrflächen werden erfüllt.</p> <p>Zusätzlich wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021)</p> | | |
| A.7.1 | <p>Wir empfehlen, im Sinne der aktiven Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine Festsetzung zur Installation von Solaranlagen zu ergänzen. Eine Photovoltaikpflicht beim Neubau von Wohngebäuden - ähnlich wie diese für Nichtwohngebäude besteht - ist derzeit bei der Landesregierung Baden-Württemberg ohnehin in Diskussion.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, auf allen Dachformen zulässig.</p> <p>Die Festsetzung einer Photovoltaikpflicht ist nicht notwendig, da diese über das entsprechende Landesrecht (Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg – KSG BW und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) geregelt wird.</p> |
| A.7.2 | <p>Es wird angeregt, aus Gründen der Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung folgenden Hinweis zu ergänzen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Klimawandelanpassung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) | |
| A.8.1 | Gegen die innerörtliche Nachverdichtung zur Wohnzwecken im Zentrum der Stadt Heitersheim (Flste. 3488, 3488/1 und 3486/4) mit gesamt 0,7525 ha bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.8.2 | Die vorgestellten Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt Totholzstamm, Aufhängen von Ersatznistkästen) berühren keine landwirtschaftlichen Belange. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.8.3 | Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Es werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt, die allerdings keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen betreffen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. |
| A.9 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 24.08.2021) | |
| A.9.1 | Die Planung sieht unter anderem die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ vor. Gleichzeitig wird die auf dieser Fläche intendierte Nutzung bereits näher umschrieben mit der „Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituationen“. Wir empfehlen daher zu überprüfen, ob die Zweckbestimmung selbst stärker konkretisiert werden kann, um dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung zu tragen. | Dies wird berücksichtigt. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Festsetzungskatalogs zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. |
| A.9.2 | Um den für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erforderlichen Gemeinwohlbezug der geplanten Nutzung im Sinne der Rechtssicherheit der Planung deutlicher herauszustellen, empfehlen wir darüber hinaus in der Begründung auf die Abgrenzung zu „normalem“ Wohnen einzugehen. Der Gemeinwohlbezug wird unter anderem bejaht für Einrichtungen und Anlagen zur sonstigen sozialen Betreuung, z. B. Altentagesstätten, Altenbetreuungsstellen, Pflegeheime, Einrichtungen für Behinderte, Frauenhäuser, Jugendzentren, Obdachlosenheime, Übergangswohnungen | Dies wird berücksichtigt. Die Abgrenzung zu normalen Wohngebäuden wird in der Begründung aufgezeigt. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| | und -heime für Asylbewerber oder Ausiedler; dagegen sind beispielsweise Altenwohnheime in der Regel Wohngebäude (vgl. Brügelmann/Gierke, 117. EL Januar 2021, BauGB § 9 Rn. 344). | |
| A.9.3 | Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass sich das Plangebiet innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB befindet. | Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| A.9.4 | Eine abschließende Beurteilung der vorgelegten Planung ist ohne die ausstehende schalltechnische Untersuchung noch nicht möglich. Daher bitten wir im weiteren Verfahrensverlauf um Vorlage des Gutachtens. | Dies wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wird bis zur Offenlage fertiggestellt und der Begründung angehängt. |
| A.10 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 06.09.2021) | | |
| A.10.1 | Die Bebauungsplanänderung setzt im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsgebäude (MI), ein Wohngebäude (WA) und eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke fest. Die Innenentwicklungsmaßnahme wird begrüßt. Im Sinne der Rechtssicherheit der Planung sollte geprüft werden, ob die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche näher konkretisiert werden muss. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinbedarfsfläche für „Soziale Zwecke“ dient entsprechend der Festsetzung 1.1.3 der Unterbringung von Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen. Diese Festsetzung erscheint ausreichend konkret. |
| A.11 Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 28.09.2021) | | |
| A.11.1 | In einem bestehenden Mischgebiet, in dem bereits heute Handelsnutzungen vorliegen, sollen Vergnügungstätten ausgeschlossen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Zusätzlich wird in einem Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Wir tragen keine Bedenken vor. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.12 bnNETZE GmbH (Schreiben vom 07.09.2021) | | |
| A.12.1 | Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgas-, Niederspannungsleitungen sowie Leitungen und Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Notwendige Änderungen an den bestehenden Leitungen | Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|---|
| | und Anlagen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen. | |
| A.12.2 | Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Grißheimer Weg und in der Hebelstraße mit Erdgas versorgt werden. | Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. |
| A.12.3 | Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Leitungsverlegungen notwendig. | Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. |
| A.12.4 | Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. | Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. |
| A.12.5 | Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. | Die Informationen wurden an die Bauherren weitergegeben und werden auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt. Die Anordnung des geforderten Anschlussübergaberaum an der zur Straße zugewandten Außenwand wird angestrebt. |
| A.13 | Amprion GmbH (Schreiben vom 23.08.2021) | |
| A.13.1 | Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.14 | PLEdoc GmbH (Schreiben vom 25.08.2021) | |
| A.14.1 | Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| | <p>verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) | |
| A.15 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 13.08.2021) | |
| A.15.1 | <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Bis zu einer max. Bauhöhe von 30 m über Grund bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die maximale Bauhöhe von 30 m wird deutlich unterschritten.</p> |

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| | |
|-------------|--|
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) |
| B.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) |
| B.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 16.08.2021) |
| B.6 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 22.09.2021) |
| B.7 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 15.09.2021) – keine weitere Beteiligung |
| B.8 | Netze BW GmbH (Schreiben vom 24.08.2021) – keine weitere Beteiligung |
| B.9 | ED Netze GmbH (Schreiben vom 26.08.2021) |
| B.10 | Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 28.09.2021) |
| B.11 | terranets bw GmbH (Schreiben vom 18.08.2021) – keine weitere Beteiligung |
| B.12 | TransnetBW GmbH (Schreiben vom 03.09.2021) |
| B.13 | Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei – Ref. 32 ASDBW (Schreiben vom 20.08.2021) |
| B.14 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 28.09.2021) |
| B.15 | Stadt Bad Krozingen (Schreiben vom 24.08.2021) |
| B.16 | Stadt Staufen (Schreiben vom 07.09.2021) – keine weitere Beteiligung |
| B.17 | Stadt Neuenburg am Rhein (Schreiben vom 14.09.2021) – sofern keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, keine weitere Beteiligung |
| B.18 | Gemeinde Hartheim am Rhein (Schreiben vom 22.09.2021) |
| B.19 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau |
| B.20 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt |
| B.21 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion |

| | |
|-------------|--|
| B.22 | Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege |
| B.23 | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein |
| B.24 | Handwerkskammer Freiburg |
| B.25 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| B.26 | Deutsche Bahn AG |
| B.27 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| B.28 | unitymedia GmbH |
| B.29 | Vermögen und Bau Baden-Württemberg |
| B.30 | SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG |
| B.31 | Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal |
| B.32 | Abwasserzweckverband Sulzbach |
| B.33 | Landesnenschutzverband BW |
| B.34 | BUND e.V. |
| B.35 | Stadt Müllheim |
| B.36 | Stadt Sulzburg |
| B.37 | Gemeinde Ballrechten-Dottingen |
| B.38 | Gemeinde Buggingen |
| B.39 | Gemeinde Eschbach |

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| C.1 | Bürger 1 (Schreiben vom 27.09.2021) | |
| C.1.1 | Wir melden uns als Eigentümer/Anwohner des unmittelbar an das o.g. Plangebiet angrenzenden Wohnbaugrundstücks Zollmattenstr. 3 Flst. Nr. 3486/1 und nehmen im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| | Neustrukturierung Wohn- und Geschäftshaus auf Flst. Nr. 3488 Bundesstr. 7 | |
| C.1.2 | <u>Barrierefreiheit, Barrierefreier Weg Richtung West/Ost</u> von Zollmattenstr. 3 Querung B3, und Griesheimer Weg Richtung Querung B3 auf Höhe vor Kreisel Süd (siehe Anlage, markierter Weg). | Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Mischgebiets wird eine barrierefreie Durchwegung angestrebt. Von kommunaler Seite ist vorgesehen diese vertraglich zu sichern. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|--------------------|
| | <p>Laut Plan ist mir nicht ersichtlich, ob die aktuelle Barrierefreiheit des markierten Weges nach der Neustrukturierung erhalten bleibt oder eine alternative Route angedacht wurde.</p> <p>Da ich und meine Mutter auf den Rollstuhl (per Handbetrieb, kein Elektro) angewiesen sind, ist der markierte Weg der einzige von Hand fahrbare Weg in Richtung West/Ost um die B3 möglichst ortsnah zu queren.</p> <p>Die Route Kreisel/ Unterführung ist leider seit jeher viel zu steil und mit dem Rollstuhl alleine per Hand nicht zu meistern.</p> <p>Selbst die markierte Route ist an zwei Stellen sehr anspruchsvoll.</p> <p><u>Frage:</u> Ist die Querung B3 weiterhin problemlos barrierefrei zu erreichen oder ist sie durch die angedachten 16 PKW-Stellplätze im Norden nicht mehr barrierefrei mit dem Rollstuhl erreichbar?</p> <p>Gibt es im Süden nur noch Treppenstufen?</p> <p>Übrigens betrifft dies auch Menschen mit Rollatoren und wenig Kraft oder Menschen mit Kinderwagen oder Ähnlichem.</p> <p>Hiermit erhebe ich gegen diese eventuelle Nicht-Barrierefreiheit Einspruch und fordere eine Änderung der Planung.</p> | |
| <p><u>Anlage</u></p>  | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| <p>C.1.3 <u>Unser Zufahrtsrecht zur Garage von Richtung Grißheimer Weg über den aktuellen Parkplatz</u></p> <p>Mit Verwunderung stelle ich fest, dass diese Zufahrtsmöglichkeit durch die aktuelle Planung aufgehoben wird.</p> <p>Wir haben ein im Grundbuch eingetragenes Zufahrtsrecht zu unserer Garage aus Richtung Grißheimer Weg.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Grundbucheinträge und das Baulastenverzeichnis zum Grundstück Flst.Nr. 3488 wurden geprüft. Es gibt weder eine Dienstbarkeit noch eine Baulast zugunsten von Flst.Nr. 3486/1.</p> <p>Das im bestehenden Bebauungsplan „B3 West/Teil IV“ festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches sich günstig für das Flst.Nr. 3486/1 ausgewirkt hätte, entfällt mit der vorliegenden Änderung des</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>Wenn die Verkehrsführung nach der Neuordnung in Nord und Süd geteilt wird werde ich dieses Zufahrtsrecht nicht mehr in gewohnter Weise wahrnehmen können, es Bedarf dann mindestens eines Wendeplatzes am Ende der Sackgasse oder Ähnlichem.</p> <p>Deshalb erhebe ich gegen diese Zweiteilung des Verkehrsflusses Einspruch.</p> | <p>Bebauungsplans. Die Erschließung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3486/1 bleibt über die Zollmattenstraße weiterhin gesichert.</p> |
| C.1.4 | <p><u>Rettungswege, Feuerwehr, Krankenwagen, Müllabfuhr.</u></p> <p>Mir ist nicht ersichtlich wie durch eine Aufhebung der Querung Grißheimer Weg/ Zollmattenstr. im Bereich der Neuordnung eine optimale Versorgung und Gefahrenabwehr in diesem Gebiet gewährleistet werden soll.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche befinden sich an der Hebelstraße und das Mischgebiet befindet sich direkt an der B3 und der Zollmattenstraße. Die Versorgung und Gefahrenabwehr wird über diese genannten angrenzenden Straßen erfolgen.</p> |
| C.1.5 | <p><u>Konzentration der Stellplätze im Norden mit einer Sackgasse und alleinige Zufahrt über die Zollmattenstr.</u></p> <p>Aktuell sind am Kreisel vor der Gaststätte Schwarzbrenner drei PKW-Stellplätze. Laut Plan sollen dort evtl. 16 Stellplätze in zwei Reihen à 8 eingerichtet werden. Dies finde ich nicht akzeptabel, da man sich in der Vergangenheit auf drei geeinigt hatte, um eine übertriebene Lärmbelastung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen an dieser signifikanten Stelle für uns Anwohner zu vermeiden.</p> <p>Die Zollmattenstr. wird eben im Bereich dieser Stelle sehr intensiv von Fußgängern, Radfahrern und sehr oft von spielenden Kindern genutzt.</p> <p>Eine solche vermehrte Konzentration von PKW in diesem Bereich halte ich ebenfalls für nicht sinnvoll, gerade weil der Verkehrsfluss durch sehr viele parkende PKW in der Zollmattenstr. sehr schwierig ist und das Gefährdungspotential der Nicht-PKW Verkehrsteilnehmer signifikant erhöht wird.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die verkehrsgünstige Lage des Grißheimer Wegs mit Anschluss an die B3 und auf Grundlage der vorliegenden Planungskonzeption mit Lage der Tiefgaragenzufahrt und der zusätzlichen Stellplätze im Süden des Mischgebiets ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass der überwiegende Verkehr über den Grißheimer Weg abgefangen und nicht über die Zollmattenstraße verlaufen wird.</p> <p>Eine konkrete Stellplatzorganisation ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Grundsätzlich können die dort zulässigen Stellplätze somit sowohl für Bewohner als auch dem Gewerbe dienen. Zugeordnetes Anwohnerparken ist nicht mit Lärmrichtwerten begrenzt. Bei gewerblicher Nutzung wäre bei der beschriebenen, für externe Nutzer, ungünstigen Lage nicht von einer intensiven Nutzung der Stellplätze auszugehen. In beiden Fällen würde das Verkehrsaufkommen in einem eng begrenzten Rahmen bleiben und keinen wesentlichen Einfluss auf die Verkehrsabwicklung an dieser Stelle ausüben. Im Hinblick auf die Parkierungsproblematik sorgt das Angebot zum Parken auf dem Grundstück auch dafür, dass sich der Parkdruck im öffentlichen Raum nicht erhöht.</p> <p>Die Zollmattenstraße hat einen einseitigen Gehweg, der zur Verkehrssicherheit der Fußgänger beiträgt. Weiterhin gilt die Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer, um mögliches Gefährdungspotenzial zu vermeiden.</p> |
| C.1.6 | <p><u>Bauhöhe der Neubauten in 3 Vollgeschossen.</u></p> <p>Dies empfinde ich als viel zu massiv und geradezu aggressiv da in unserem Gebiet</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus weist bereits heute 2 Vollgeschosse und ein zusätzliches Satteldach auf und erreicht eine Firsthöhe von 244,8 m üNN.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | fast nur Häuser mit 1,5 Geschossen vorhanden sind. | <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Mischgebiet eine maximale Gebäudehöhe von 245,5 m üNN zugelassen. Faktisch ist gegenüber dem Bestand eine Erhöhung von maximal 0,7 m zu erwarten, welche auch im Hinblick auf die Lage an der B3 und die Kreuzungssituation angemessen erscheint.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche werden Attikageschosse mit einem Rücksprung an mindestens zwei Seiten festgesetzt, damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten.</p> |
| C.2 | Bürger 2 | |
| | (Schreiben vom 15.08.2021) | |
| C.2.1 | Als Grundstückseigentümer der „Hebelstraße 10“ haben wir zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes und den Neubauvorhaben in der Hebelstraße folgende Anfragen: | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.2.1.1 | Wurde bislang in der Hebelstraße Menschen in prekären Situationen Wohnraum (kommunaler Wohnungsbau) zur Verfügung gestellt? | Bisher wurde in der Hebelstraße keinen Menschen in prekären Situationen Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Stadt verfügt über keine entsprechenden Wohnungen und es ist nicht Aufgabe einer Wohnungsbaugenossenschaft, diesen Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. |
| C.2.1.2 | <p>Bietet der von der Baugenossenschaft Familienheim errichtete Neubau in der „Eisenbahnstraße 30“ Menschen in prekären Wohnsituationen Wohnraum?</p> <p>Vor dem Abriss des Gebäudes waren dort Menschen in prekären Situationen untergebracht. Eine entsprechende Nachnutzung in dem dort neu errichteten Gebäude wäre daher sinnvoll und nachvollziehbar.</p> | <p>Derzeit sind in der Eisenbahnstraße 30 keine Menschen mit prekären Wohnsituationen untergebracht. Es handelt sich dort um genossenschaftlich genutzten Wohnraum. Die Baugenossenschaft Familienheim und andere private Wohnungsunternehmen sind in keinerlei Pflicht, Menschen in prekären Wohnsituationen unterzubringen.</p> <p>Die Stadt Heitersheim hingegen ist, wie jede andere Kommune in Baden-Württemberg auch, gesetzlich verpflichtet Menschen, die von der Obdachlosigkeit bedroht sind, unterzubringen. Deshalb soll das Vorhaben in der Hebelstraße errichtet werden.</p> <p>Beim geplanten Gebäude in der Hebelstraße 12 bedient sich die Stadt der Baugenossenschaft Familienheim lediglich als <u>Dienstleister</u>, die das Wohngebäude baut, unterhält und langfristig an die Stadt zur Unterbringung von Personen mit Wohnraumversorgungsproblemen vermietet. Dies wurde bereits vorab mietvertraglich so geregelt. Die Stadt bedient sich der Baugenossenschaft Familienheim deshalb als Dienstleister, weil die Familienheim natürlich ein solches Wohngebäude deutlich schneller, wirtschaftlicher und professioneller errichten und betreiben kann wie die Stadt selbst und die Handwerksarbeiten auch nicht öffentlich ausschreiben muss. Dies geschieht im Sinne der Heitersheimer Steuerzahler. Die Familienheim ist quasi Generalunternehmer für die Stadt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| C.2.1.3 | Stellt sich bei dem Neubau in der „Eisenbahnstraße 30“ die gleiche Stellplatzsituation dar, wie es nun bei den geplanten Neubauten „Hebelstraße 12“ und „Hebelstraße 14“ beabsichtigt ist? | Der Stellplatzschlüssel weicht ab. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Nutzung“ soll gefördert werden, um der kommunalen Aufgabe und Unterbringung von Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen nachkommen zu können. Auch im allgemeinen Wohngebiet wird mit einem Stellplatzschlüssel von 1,1 Stellplätzen pro Wohneinheit geringfügig abgewichen. |
| C.2.1.4 | Wie in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2021 zu erfahren war, wurde bereits im November 2019 ein Mietvertrag zwischen der Baugenossenschaft Familienheim und der Stadt Heetersheim über das zu errichtende Gebäude in der Hebelstraße 12 unterzeichnet. Erst im Juli 2021 wurde hierüber öffentlich berichtet. Wäre bereits früher eine Beteiligung bzw. Einbeziehung der Anwohner möglich gewesen und weshalb ist diese unterblieben? | Es ist gemäß Gemeindeordnung in der Regel vorgeschrieben, dass Grundstücksgeschäfte nicht-öffentlich beraten werden. Weder die Stadt noch die Gemeinderäte können mit Anwohnern über Inhalte nichtöffentlicher Sitzungen sprechen. Durch die erfolgte freiwillige frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Öffentlichkeit eine frühzeitige und zusätzliche Beteiligungsmöglichkeit geboten. |
| C.3 | Bürger 3 + 67 Personen, die sich der Stellungnahme anschließen (Schreiben vom 20.09.2021) | |
| C.3.1 | Wir melden uns als Eigentümer/Anwohner der unmittelbar an das o. g. Plangebiet angrenzenden Wohnbaugrundstücke Hebelstraße der Flst. Nr. 3486/78, 3488/13, 3488/12, 3488/11, 3488/9, 3488/10, 3486/3, 3486/30, 3486/12 u.a. und nehmen im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.3.2 | Neubau einer Wohnunterkunft auf Flst. Nr. 3488/1, Hebelstraße 12 | |
| C.3.2.1 | <p><u>Planungsziele/Nutzungskonzeption</u></p> <p>Auf dem bisher unbebauten Grundstück Flst. Nr. 3488/1 soll ein Neubau errichtet werden, der Unterkünfte für Menschen in prekären Wohnsituationen (z. B. für Mittellose) beinhaltet. Der Bebauungsplanentwurf lehnt sich zwar bei der Stellplatzermittlung an die Richtlinien für eine Flüchtlingsunterkunft an, vermeidet jedoch ansonsten jeglichen Bezug zu einer entsprechenden Unterbringung.</p> <p>Nach den bisherigen Aussagen der Stadt Heetersheim im Zusammenhang mit diesem Projekt sollen jedoch in dem geplanten Neubau weitgehend Familien mit Kindern einziehen, tlw. auch Familien, die derzeit im Malteserschloß untergebracht sind. Das vorrangig ausgegebene Ziel ist</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Integration der Menschen in prekären Situationen wird angestrebt.</p> <p>Bei eigenem Verdienst und dem daraus resultierenden Besitz eines eigenen Autos verlassen die Betroffenen in der Regel auch die „Heimsituation“, um diesen Wohnraum bedürftigeren Menschen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Ziel jeder Unterbringung ist es, dass diese Menschen schnellstmöglich so weit integriert werden und auch Arbeit finden, dass diese selbst eine Wohnung (genossenschaftlich oder privat) finden und „auf eigenen Füßen“ stehen.</p> <p>Im Rahmen der Unterbringung erhalten diese Personen auch keinen Mietvertrag (mit umfangreichen Rechten) sondern werden einseitig durch die Stadt</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
| | <p>es eine Integration in die Gesellschaft, deswegen auch der Bau dieser Unterkunft in einem bestehenden Wohngebiet, zu erreichen.</p> <p>Eine Integration bedeutet, dass die Geflüchteten eine sichere Unterkunft und Infrastruktur haben, die Sprache und Kultur der neuen Heimat lernen - aber natürlich auch und vor allem, dass sie für sich selbst aufkommen können. Dies ist einer der wichtigsten Punkte, um in einer Gesellschaft teilzunehmen/anzukommen bzw. am Arbeitsleben und an den gesellschaftlichen Ereignissen teil zu haben.</p> <p>Aktuell wird in der Planung davon ausgegangen, dass die Bewohner keine bzw. kaum eigene Fahrzeuge benötigen und deswegen sind auch nicht mehr als 5 Parkplätze für den kompletten Neubau mit ca. 13 Wohneinheiten ausgewiesen.</p> <p>Dies widerspricht dem Ziel der Integration, da Mobilität (speziell eigene Mobilität) ein wichtiger Bestandteil für einen sicheren und langfristigen Arbeitsplatz ist - dies kann nicht nur mit der Infrastruktur der öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet werden. Speziell in Schichtdiensten in der Industrie, in der Gastronomie, als Handwerker u.U. sogar mit gestelltem Firmenwagen oder auch in Pflegeberufen mit entsprechend schwierigen Arbeitszeiten, wird es immer wieder notwendig sein, ein eigenes Fahrzeug zu haben.</p> | <p>durch öffentlich-rechtlichen Bescheid in ein/e entsprechende/s Zimmer/Nutzungseinheit eingewiesen und können jederzeit durch die Stadt in eine andere Unterkunft umgesetzt werden. Das Mietrecht findet keine Anwendung. Diese Einweisung ist auch befristet, um die Personen natürlich dazu zu bewegen, selbst eine Wohnung zu suchen.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung wird auf Baugenehmigungsebene behandelt und nachgewiesen, da für Gemeinbedarfsflächen und derartige Unterkünfte kein allgemeingültiger baurechtlicher Stellplatzschlüssel vorgegeben wird.</p> |
| <p>C.3.2.2</p> | <p><u>Stellplatz-/Erschließungssituation</u></p> <p>Aufgrund des angeführten Wohnheimcharakters und der Bahnhofsnähe wird in der Planung davon ausgegangen, dass lediglich ein untergeordneter Teil der Zielgruppe über einen eigenen Pkw verfügt. In Anwendung der Richtlinien für eine Flüchtlingsunterkunft sind für die maximal 50 geplanten Plätze in der Unterkunft lediglich 5 Pkw-Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Die Stellplatzsituation ist bereits heute sehr prekär. Es parken viele Anwohner und Besucher in der sehr engen Hebelstraße aufgrund der auf den Privatgrundstücken teilweise nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten. Die Parksituation stellt sich auch in der angrenzenden Zollmaten-, Danzigerstraße und dem Grißheimerweg nicht wesentlich besser dar. Es ist zu befürchten, dass mit der projektierten</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geschilderte prekäre Stellplatzsituation im Bestand wird nicht geteilt.</p> <p>Bezüglich der angestrebten Stellplatzsituation wird davon ausgegangen, dass die 5 vorgesehenen Stellplätze für die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung ausreichen werden. Die zulässige Nutzung, eine Unterkunft für Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen, weist einen gewissen Wohnheimcharakter auf und liegt zudem in Bahnhofsnähe. Es ist davon auszugehen, dass lediglich ein untergeordneter Teil der Bewohner über einen eigenen PKW verfügt. In Anlehnung an die VwV Stellplätze kann für eine derartige Nutzung der Stellplatzschlüssel einer Flüchtlingsunterkunft herangezogen werden. Für diese Nutzung ist 1 Stellplatz je 10-15 Plätze notwendig, mindestens sind jedoch 2 Stellplätze herzustellen. Stellplätze für Beschäftigte und Besucher der jeweiligen Anlage, in</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|
| | <p>Wohnanlage die Belastung für den ruhenden Verkehr erheblich zunimmt, sofern die Bereitstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück tatsächlich auf ein Minimum reduziert wird. Es wird befürchtet, dass die notwendigen Durchfahrtsbreiten für Rettungsfahrzeuge, speziell in den Abendstunden, nicht mehr gewährleistet werden können. Lieferfahrzeuge und Müllabfuhrdienste können bereits jetzt tlw. die Hebelstraße nicht wie gewohnt anfahren, da es der ruhende Verkehr nicht zulässt.</p> <p>Bekanntlich sieht die Stellplatzverpflichtung der LBO mindestens einen Stellplatz pro Wohneinheit vor. Abweichend hiervon legt die örtliche Stellplatzsatzung fest, dass pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Im vorliegenden Fall würde diese Regelung zu einer Forderung bis zu 20 Kfz-Stellplätze führen. Hiervon soll nach den Aussagen des Bebauungsplanes ganz erheblich abgewichen werden (Reduzierung auf lediglich ¼ der bisher für das Gemeindegebiet geltenden Regelung). Für uns ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt Heitersheim hier in derart drastischer Weise von der bisher konsequent angewandten Stellplatzregelung abweicht und damit einen Präzedenzfall schafft.</p> <p>Die im Bebauungsplan angeführten Begründungen sind gerade unter Berücksichtigung des oben aufgeführten Aspektes der Integration nicht schlüssig. Wir erinnern auch daran, dass in den letzten Monaten im Gemeinderat darüber diskutiert wurde, die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Plätze pro Wohneinheit zu erhöhen. Offenbar wird die Parkraumsituation bei bestehenden Mehrfamilienhäusern (unter Anwendung des bisherigen Schlüssels von 1,5 Stellplätze/Wohneinheit) schon jetzt als nicht mehr ausreichend betrachtet.</p> <p>Gerade Menschen in prekären Lebenssituationen bedürfen einer besonderen Unterstützung, z.B. durch Familienpfleger, Sozialdienste, gesetzliche Betreuer und auch ehrenamtliche Helfer. Auch dies sollte bei der Stellplatzplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es in der Hebelstraße nur auf einer Seite einen Gehweg gibt, der an bestimmten Stellen zu schmal ist, um ihn mit Kinderwagen,</p> | <p>diesem Fall zum Beispiel Sozial- und Pflegedienst, sind darin bereits eingeschlossen.</p> <p>Weiter wird auf C.3.2.1 verwiesen.</p> <p>Bei der in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzung handelt es sich nicht um eine Wohnnutzung im Sinne der LBO, weshalb der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung gemäß § 37 (1) LBO bzw. 1,5 Stellplätzen je Wohnung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Heitersheim nicht zum Tragen kommt.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung wird auf Baugenehmigungsebene behandelt und nachgewiesen, da für Gemeinbedarfsflächen und derartige Unterkünfte kein allgemeingültiger baurechtlicher Stellplatzschlüssel vorgegeben wird.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | <p>Rollstuhl oder Rollator zu befahren. Somit sind diese Fußgänger genötigt, auf der Straße zu laufen.</p> <p>Im Übrigen wird die Hebelstraße von vielen Fahrradfahrern frequentiert, da der Radweg R4 durch die Hebelstraße verläuft.</p> <p>Daher appellieren wir an den Gemeinderat, die bewährten Grundsätze der Stellplatzbemessung auch hier nicht zu verlassen und auf ein tragfähiges und nachhaltiges Stellplatzkonzept für die gesamte Nachverdichtung im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu bestehen.</p> | |
| C.3.3 | <p>Im Bebauungsplan sollte aus unserer Sicht auch verdeutlicht werden, dass der Privatweg Flurstück Nr. 3486/79 für die Öffentlichkeit (weder für Fußgänger, spielende Kinder, Radfahrer oder sonstige Fahrzeuge) nicht zur Verfügung steht, da es sich um die einzige - jederzeit freizuhalten - Zufahrt zum Flurstück 3486/78 handelt und diese mit keinerlei Nutzungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet ist.</p> <p>Bereits heute ist hier das Ausparken oftmals schwierig, bedingt durch geparkte Fahrzeuge auf der gegenüberliegenden Seite der Ausfahrt des Flurstücks 3486/79. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass nach Realisierung der Baumaßnahme geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung der Ein- und Ausfahrt ergriffen werden müssten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Flurstück 3486/79 ist im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt. Das südlich daran anschließende Flurstück 3488/16 hingegen ist als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Eigentumsverhältnisse und Nutzungsrechte sind somit klar geregelt.</p> |
| C.3.3.1 | <p><u>Kinderspielplatzverpflichtung/Nebenflächen</u></p> <p>Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch spielende Kinder zum normalen Alltag von Familien gehören. Im aktuellen Plan sind keine Spielmöglichkeiten im Freien ersichtlich. Dies entspricht ebenfalls nicht den Vorgaben der Landesbauordnung (§ 9), wonach ab drei Wohneinheiten ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe angelegt werden muss. Aktuell haben die Familien in der Unterkunft im Malteserschloß ausreichend Möglichkeiten zum Spielen und Austoben. Der Umzug in die Hebelstraße würde für sie nach der aktuellen Planung eine Verschlechterung darstellen</p> | <p>Die genannten Punkte werden auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden ausreichend unbebaute Flächen, die später als Spielmöglichkeit genutzt werden können, und ausreichend große Baufenster, in denen ggf. auch die Nebenanlagen untergebracht werden können, berücksichtigt. Die Anforderungen der LBO an Kinderspielmöglichkeiten werden im Rahmen der Baugesuchplanung bearbeitet.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p>und erhöht die Gefährdung durch den Straßenverkehr.</p> <p>Integration bedeutet auch, dass man sich in seinen eigenen 4 Wänden wohlfühlt, in dem man die Möglichkeit hat, sein Heim so zu gestalten und einzurichten, wie man es sich wünscht. Auch Erinnerungsstücke zu behalten bzw. auch für verschiedene Jahreszeiten Kleidung und Gegenstände aufzubewahren, gehört hier dazu. Die Wohneinheiten sind sehr klein geplant und da eine Abstellfläche im Keller nicht vorgesehen ist, bzw. kein Keller geplant ist, wird es hier auf Dauer sehr schwierig werden, die sichere Lagerung von z.B. Kinderwagen, Fahrrädern, Rollern u.a. zu gewährleisten.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung erfordert daher aus unserer Sicht ein auf die jeweils geplante Bebauung abgestimmtes Freiflächenkonzept unter Berücksichtigung der Kinderspielplatzverpflichtung und der notwendigen Nebenanlagen (zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern etc.).</p> <p>In der Gesamtbetrachtung sollte auch eine Verminderung der Baumasse in Betracht gezogen werden, um ausreichend Fläche zur Realisierung des auf lange Sicht notwendigen Bedarfes an Nebenanlagen, Grünbereichen und Stellplatzflächen zu erhalten.</p> | |
| <p>C.3.3.2</p> | <p><u>Maß der baulichen Nutzung/Bauweise</u></p> <p>Die Höhenentwicklung des geplanten Flachdachgebäudes mit max. 3 Vollgeschossen wird durch die festgelegte Gesamthöhe von 241,5 m ü. NN begrenzt. Da ein Bezugspunkt zur umgebenden Bebauung fehlt, kann nicht zuverlässig beurteilt werden, inwieweit damit die Firsthöhen der umliegenden Bestandsgebäude überschritten werden. Die Tatsache, dass bislang in der näheren Umgebung nur Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen (häufig sogar nur eingeschossig) vorhanden sind, lässt jedoch auf eine deutliche Überschreitung in der Höhe schließen. Eine Flachdachbebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass auch hinsichtlich der Dachform erkennbar keine Anpassung an den Bestand erfolgt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudehöhen der direkt angrenzenden Gebäude Hebelstraße 4, 6, 8, 10 und des Bestandsgebäude Hebelstraße 14 liegen laut der vorliegenden Höhenvermessung durch das Vermessungsbüro Hanser&Scherle aktuell bei 240,1 m üNN beziehungsweise 240,2 m üNN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche (Flurstücke 3486/4 und 3488/1) wird um 0,5 m auf 241,00 m üNN reduziert. Die Differenz zu den Bestandsgebäuden beträgt dann noch circa 0,9 m.</p> <p>Im derzeit wirksamen Bebauungsplan ist für die Gemeinbedarfsfläche bereits heute eine 2-geschossige Bebauung mit 35° - 45° Dachneigung zulässig, wodurch die heute zulässige Firsthöhe in etwa der durch die BPLÄ zukünftig zulässigen Gebäudehöhe entspricht. Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, muss entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan bei Ausreizung der Zahl</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|--|
| | | <p>der zulässigen Vollgeschosse das oberste Geschoss teilweise als Attikageschoss ausgeführt werden.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Flachdachs entspricht der modernen Formensprache und ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei gleichbleibender Gebäudehöhe.</p> |
| C.3.3.3 | <p>Auffallend ist auch die Ausdehnung des Baufensters auf diesem Grundstück, welches zur Straße hin lediglich einen Abstand in der Breite eines Kfz-Stellplatzes aufweist. Damit könnte der Hauptbaukörper bis zu 2,50 m an die Straße herangerückt werden, was die bisher recht einheitliche Bauflucht entlang der Hebelstraße (Abstand mind. ca. 3,50 bis 4,00 m auf der gegenüberliegenden Seite und sogar über 5,0 m auf der zu überplanenden Seite) deutlich durchbrechen würde. Es stellt sich insofern die Frage, weshalb das Baufenster nicht in ähnlicher Weise wie bei der geplanten Bebauung auf Flst. Nr. 3486/4 um 5,50 m von der Straße abgerückt wird (auch mit der Möglichkeit, weitere Stellplatzflächen zu schaffen).</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die gedrehte Gebäudestellung und das für die geplante Nutzung erforderliche Bauvolumen entsteht eine städtebauliche Sondersituation, durch die die bestehende Bauflucht nicht aufgenommen werden kann. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange erscheint dies jedoch verträglich.</p> <p>Durch den Abstand des Baufensters in der Gemeindebedarfsfläche von 3 m zur Hebelstraße werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten und der Straßenraum nicht eingeengt.</p> |
| C.3.3.4 | <p>Außerdem ist im Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2.2.1 (Rücksprünge von Attikageschossen) ein Rücksprung von mindestens 1,0 m für das Attikageschoss gegenüber der Hebelstraße und dem Flurstück 3488/13 festgelegt. Diese Einschränkung, welche sicherlich auch aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung getroffen wurde, fehlt gegenüber dem Flurstück 3486/79 (zugehörend zum Wohnhaus Flurstück 3486/78), wofür es keine nachvollziehbare Begründung gibt. Wir gehen daher davon aus, dass ein entsprechender Rücksprung schon aus Gründen der Gleichbehandlung auch gegenüber der nördlichen Außenwand noch ergänzt wird, falls an der Attika-Bauweise so festgehalten wird.</p> <p>In der Summe stellt sich die nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf mögliche Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3488/1 als Fremdkörper dar, der sowohl in vertikaler als auch horizontaler Ausdehnung sowie hinsichtlich der Dachform den vorgegebenen Rahmen der Umgebungsbebauung deutlich überschreitet.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf einen Rücksprung nach Norden, zum Flurstück 3486/79 beziehungsweise 3488/16 wird verzichtet, da es sich hierbei jeweils um eine Verkehrsfläche handelt und ein angemessener Abstand zum nächsten Nachbar dadurch gesichert wird.</p> <p>Richtig ist, dass sich der geplante Baukörper nicht unmittelbar an der Umgebungsbebauung orientiert, sondern aufgrund des erforderlichen Bauvolumens eine Sonderform darstellt. Diese Sonderform drückt sich sowohl in der Gebäudestellung, der Dachform als auch der Kubatur aus. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange erscheint dies jedoch verträglich.</p> |
| C.3.4 | <p>Abriß und Neubau eines Wohngebäudes auf Flst. Nr. 3486/4, Hebelstraße 14</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| C.3.4.1 | <p><u>Stellplatzsituation</u></p> <p>Die Ausführungen zum Flurstück 3488/1, Hebelstraße 12, gelten hier analog.</p> <p>Auch hier wird bei der Stellplatzbemessung gegen die bisher allgemein geltende Satzung der Stadt Heitersheim (1,5 Stellplätze/Wohneinheit) verstoßen.</p> <p>Die vorgesehenen 9 Stellplätze für 8 Wohneinheiten entsprechen realistischer Weise nicht den heutigen Bedürfnissen und führen wiederum zu einer zusätzlichen Belastung des öffentlichen Straßenraumes mit abgestellten Fahrzeugen.</p> <p>Es kann aus unserer Sicht nicht unterstellt werden, dass bei einem Mehrgenerationenhaus zwangsläufig weniger Fahrzeuge vorhanden sind als bei Bewohnern in gängigen Mehrfamilienhäusern. Nicht nachvollziehbar ist hier insbesondere, warum andere Maßstäbe angesetzt werden als z.B. bei den Neubauten desselben Bauherrn in der Eisenbahnstraße.</p> <p>Insoweit sollte hier keine abweichende Stellplatzforderung festgelegt, sondern auf die allgemeine Stellplatzregelung (1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit) verwiesen werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall erscheint es aus den folgenden Gründen angemessen, von der geltenden Stellplatzsatzung abzuweichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof, sodass von einer überdurchschnittlichen ÖPNV-Nutzung ausgegangen werden kann. |
| C.3.4.2 | <p><u>Maß der baulichen Nutzung/Bauweise</u></p> <p>Es gelten hier die Hinweise zur Bebauung des Anwesens Hebelstraße 12 hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. Dachform und den Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entsprechend.</p> <p>Auch hier ist in den Örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 2.2.2 ein Rücksprung (von mindestens 1,0 m) für das Attikageschoss gegenüber der Hebelstraße und nur einem Nachbargrundstück (Flurstück 3486/3) festgelegt. Wir regen ebenso schon aus Gründen der Gleichbehandlung eine Erweiterung der Regelung bezogen auf das Grundstück 3486/78 an.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit dem überwiegenden Teil des Baufensters wird ein Abstand von circa 7,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 3486/78) eingehalten.</p> <p>Auf eine Festsetzung des Rücksprungs des obersten Geschosses zur Ausbildung eines Attikageschosses nach Osten im Bebauungsplan wird verzichtet. Die gesetzlichen Grenzabstände werden eingehalten.</p> |
| C.3.4.3 | <p><u>Kinderspielplatzverpflichtung/Nebenflächen</u></p> <p>Die getroffenen Feststellungen zum Bauvorhaben Hebelstraße 12 sind auch hier grundsätzlich zutreffend.</p> <p>Auffallend ist auch hier der geringe Anteil an nicht überbaubarer Fläche, welche für</p> | <p>Die genannten Punkte werden auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden ausreichend unbebaute Flächen, die später als Spielmöglichkeit genutzt werden können, und Flächen für Nebenanlagen (NA) berücksichtigt. Die Anforderungen der LBO an Kinderspielmöglichkeiten werden im Rahmen der Baugesuchplanung bearbeitet.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|--|
| | einen Kinderspielplatz bzw. sonstige Freiflächen verbleibt. | |
| C.3.5 | <p>Neustrukturierung Wohn- und Geschäftshaus auf Flst. Nr. 3488, Bundesstr. 7</p> <p>Hier sind bisher offensichtlich deutlich weniger detaillierten Planungen zum konkreten Vorhaben vorhanden.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.3.5.1 | <p><u>Emissionsschutz (Lärmbelastung)</u></p> <p>Wenn es zu einer Art Hof-Situation mit den neuen geplanten Gebäuden in Verbindung mit Außengastronomie kommen soll, dann müssen insbesondere die sich hieraus ergebenden Auswirkungen vorab im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt werden. Bereits heute gibt es eine deutliche Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung. Die zusätzlich geplante Verlegung der Gastronomie weiter in Richtung Wohngebiet sollte verträglich und ohne zusätzliche Lärmbelastung für die bestehende Wohnbebauung geplant werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass diese Aspekte im Rahmen der beauftragten Untersuchung ausreichend beleuchtet werden und sehen mit Interesse den hieraus resultierenden Erkenntnissen bzw. den Empfehlungen zu bestimmten Lärmschutzmaßnahmen entgegen.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wird Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet vorgegeben. Freiflächennutzungen durch Gastronomie werden dabei nicht geregelt, sondern stellen nur eine Nutzungsmöglichkeit dar. Im vorliegenden Fall wären bei einer Verlegung der Außengastronomie durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude und die erforderliche Rücksichtnahme auf Wohnnutzungen direkt am Innenhof keine Lärmkonflikte mit der weiteren Nachbarschaft zu erwarten. In jedem Fall gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm für jeden Gewerbebetrieb unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans.</p> |
| C.3.5.2 | <p><u>Stellplatz-/Erschließungssituation</u></p> <p>Die Stellplatzsituation bei diesem Gebäudekomplex kann anhand der aktuellen Planung nicht bewertet werden, da noch nicht dargelegt wurde, wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten tatsächlich entstehen sollen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Zufahrt von der Zollmattenstraße aus, die bereits heute zum Parkplatz führt (im Plan mit R1 gekennzeichnet), sehr eng ist und daher nicht im Gegenverkehr befahren werden kann. Sie wird zukünftig nur als Sackgasse ausgebildet werden können, da hier nach der aktuellen Entwurfsplanung kein Anschluss mehr an den Grißheimerweg (so wie aktuell noch vorhanden) möglich sein wird.</p> <p>Hier sollte in der weiteren Planung auf eine ausreichend große Wendemöglichkeit für KFZ und eventuell auch LKW geachtet</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung wird auf Baugenehmigungsebene behandelt und nachgewiesen.</p> <p>Auf eine Wendemöglichkeit kann aufgrund der ausgewiesenen Stellplatzflächen verzichtet werden. Als private Zufahrt wäre auch eine Durchbindung an den Grißheimer Weg weiter möglich.</p> <p>Durch die verkehrsgünstige Lage des Grißheimer Wegs mit Anschluss an die B3 und auf Grundlage der vorliegenden Planungskonzeption mit Lage der Tiefgaragenzufahrt und der zusätzlichen Stellplätze im Süden des Mischgebiets ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass der LKW- und Lieferverkehr vom Grißheimer Weg aus vorgesehen ist.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | werden, welche aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich ist. Dies gilt auch für notwendige Flächen für den Lieferverkehr. | |
| C.3.6 | <p>Zusammenfassung</p> <p>In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass insbesondere die vorgesehene Überplanung zur Absicherung einer Nachverdichtung im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3488/1 (derzeit noch unbebaut) und 3486/4 (entsprechend der Umgebung mäßig bebaut) zu erheblichen Spannungen in dem bisher eher locker bebauten Gebiet führen wird und im Verhältnis zur unmittelbar benachbarten Wohnbebauung voraussichtlich auch das Gebot der Rücksichtnahme erheblich tangiert.</p> <p>Es ist uns bewusst, dass jede Kommune daran interessiert sein muss, Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand bzw. noch bestehende Baulücken im Innenbereich - soweit möglich und vertretbar - auszuschröpfen. Selbstverständlich besteht ein öffentliches Interesse daran, gerade bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p> | <p>Die Befürchtung von erheblichen Spannungen wird nicht geteilt. Bei der sozialen Nutzung handelt es sich um eine Unterbringung für Menschen in prekären Wohnsituationen, was bedeutet, dass es sich um eine wohnähnliche Nutzung handelt, die städtebaulich mit der umgebenden, überwiegenden Wohnnutzung verträglich ist.</p> <p>Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 3488/1 hält zu dem benachbarten Flurstück Nr. 3488/13 einen Abstand von 6,5 m ein, was als angemessen und nicht rücksichtslos angesehen wird.</p> <p>Die Einschätzung wird geteilt.</p> |
| C.3.7 | Wir bitten um Mitteilung, welche Standorte speziell für das Vorhaben der Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituationen als Alternative von der Stadt Heitersheim geprüft wurden. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden sechs Standorte für die Errichtung einer Unterkunft für Menschen mit Wohnraumversorgungsproblemen untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Standortalternativenprüfung in der Begründung zu entnehmen.</p> |
| C.3.8 | Im vorliegenden Fall stellt jedoch der für dieses Gebiet ungewöhnliche Umfang bzw. die große Dichte der geplanten Bebauung eine nicht unerhebliche zusätzliche Belastung für das komplette Wohngebiet dar, so dass die vorgelegte Planung aus unserer Sicht nicht mehr als vertretbar betrachtet werden kann. Die bereits oben dargestellten Belastungen und Schwierigkeiten - bedingt durch eine unzureichende Anpassung an den vorhandenen Bestand - lassen zudem eine Wertminderung für die Grundstücke in diesem Wohnviertel befürchten. | <p>Richtig ist, dass durch die geplante soziale Nutzung und die geplante genossenschaftliche Wohnbebauung eine etwas größere bauliche Dichte im Vergleich zur Umgebungsbebauung erreicht wird. Dies drückt sich insbesondere in einer GRZ von 0,40 (Gemeinbedarf) bzw. 0,45 (WA) im Vergleich zur GRZ von 0,3 im Ursprungsbebauungsplan sowie drei zulässigen Vollgeschossen im Vergleich zur Zweigeschossigkeit im Ursprungsbebauungsplan aus.</p> <p>Die festgesetzte GRZ liegt mit 0,45 nur geringfügig über dem in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet. Diese leichte Überschreitung des Orientierungswertes erscheint aus den folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen einer Mischnutzung entlang der B3 mit einer auch im Bestand schon relativ hohen städtebaulichen Dichte und einem sehr locker bebauten Wohngebiet, welches unter heutigen Gesichtspunkten vor dem |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| | | <p>Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung kann ein gewisser Ausgleich zum vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad geschaffen werden. - Die festgesetzte GFZ von 1,2 hält den Orientierungswert der BauNVO ein. <p>Diese höhere Ausnutzbarkeit ist in der dringend erforderlichen Nutzung begründet und trägt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.</p> <p>Eine signifikante Wertminderung ist nicht zu befürchten, da die soziale Nutzung einer Wohnnutzung sehr ähnlich ist und somit als gebietsverträglich eingestuft wird.</p> |
| C.3.9 | <p>Wir bitten daher, die vorgetragenen Punkte bei der vorzunehmenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander angemessen zu berücksichtigen und uns über das Ergebnis entsprechend zu unterrichten.</p> <p>Für aufklärende Gespräche stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme ist Teil des Abwägungsvorgangs. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrenabschluss übermittelt.</p> |