

Teil C - 7 Zusammenstellung der Anregungen (frühzeitige Beteiligung)

Bebauungsplan „BAHNHOF-/CARL-BENZ-STRASSE – 1. Änderung“, Planbereich 11.1

Frühzeitige Beteiligung 22.04.2024 bis 22.05.2024
Zusammenstellung der Anregungen

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

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Anmerkung	Maßnahme
1.	Stadtkämmerei Bietigheim- Bissingen 15.05.2024	<p>Wir bitten um eine Beteiligung im weiteren Verfahren. Zum jetzigen Zeitpunkt (nur mit Abgrenzungsplan, ohne konkrete Festsetzungen) können aus beitragsrechtlicher Sicht keine konkreten Angaben gemacht werden.</p> <p>Wir bitte bei der Festlegung der konkreten Festsetzungen auf Folgendes zu achten:</p> <p>A. Zeichnerischer Teil <u>Nutzungsmaß und -art:</u> 1. Ist für das gesamte Plangebiet eine Nutzungsschablone eingetragen und ist diese auch vollständig ausgefüllt, insbesondere ist Z festgesetzt? 2. Falls kein Z festgelegt wird: Sind FH und TH festgesetzt und sind die entsprechenden Bezugshöhen eingetragen? 3. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass auch die Art des Gebiets (z.B. WA, GE) festgesetzt wird. <u>Baufenster:</u> 1. Sind die Baufenster vollständig eingezeichnet? (D.h. fehlen keine Linien?) <u>Legende:</u> 1. Ist die Legende vollständig und plausibel? (D.h. sind alle Einträge zu finden und auch in denselben Farben?) <u>Verkehrsflächen:</u> 1. Sind alle Flst erschlossen? Wie? (z.B. durch Anbaustraße, Wohnweg o.ä.)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Merkpunkte sind soweit erforderlich berücksichtigt.</p> <p>Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Nutzung enger begrenzt als in einem allgemeinen Gewerbegebiet. Es ist der besondere (gewerbliche) Nutzungszweck festgesetzt. Dies ist aufgrund der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ausreichend zur evtl. Ermittlung von Erschließungsbeiträgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

		<p>2. Ist zu entnehmen, dass die Verkehrsflächen nur als Richtlinien geplant oder verbindlich festgesetzt sind?</p> <p>3. Gibt es Tiefgaragen? Wenn ja, wo und wie ist die Zufahrt geplant?</p> <p><u>Flurstücke:</u></p> <p>1. Werden Grundstücksflächen / Flurstücks-Zuschnitte neu projektiert? Wenn ja, wie?</p> <p>B. Textteil</p> <p><u>Geltungsbereich:</u></p> <p>1. Welche Flst sind vom BPlan betroffen?</p> <p>2. Stimmt die Liste der Flst mit dem zeichnerischen Teil überein?</p> <p><u>naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <p>1. Sind überhaupt welche festgelegt? Welche? Wo?</p> <p>2. Auf welche Anlagen / Gutachten wird verwiesen?</p> <p>3. Finden diese im BPlan-Gebiet oder außerhalb statt?</p> <p>4. Ist festgelegt, auf welchen Grundstücken genau diese stattfinden sollen? Einzel- oder Sammelzuordnung?</p> <p>5. Prüfen ob es sich um Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen handelt (=CEF)</p>	Die Merkmale sind soweit erforderlich berücksichtigt.	Berücksichtigung
2.	Ordnungs- und Sozialamt 22.04.2024	seitens II-32 gibt es keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
3.	Stadtwerke Bietigheim-Bissingen Entwässerung 24.04.2024 Technik 25.04.2024	<p>Es bestehen keine Einwände seitens der öffentlichen Entwässerung. Die Entwässerung auf dem Flurstück 3740/10 befindet sich im Eigentum der Firma Fumatech.</p> <p>Anbei erhalten Sie die Pläne unserer Leitungsauskunft.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

4.	Landratsamt Ludwigsburg 05.06.2024	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. <u>Naturschutz</u></p> <p>Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung sind im Rahmen des weiteren Verfahrensprozesses zu veröffentlichen.</p> <p>Je nach Ergebnislage sind gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Soweit artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutz- Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) erforderlich werden, sind diese grundsätzlich im Bebauungsplan zu benennen.</p> <p>Um den Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens vollziehen zu können, ist ein möglicher Konflikt mit dem höherrangigeren, in § 44 BNatSchG verankerten Artenschutz bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen, oder es sind zumindest plausible Lösungsmöglichkeiten darzulegen, die im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. des oder der Bauvorhaben umzusetzen sind.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass bereits im Jahr 2012, im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans „Bahnhof- / Carl-Benz- Straße“, aus Gründen des Artenschutzes, Vogelnist- und Fledermauskästen an den Gebäuden anzubringen waren. Wir bitten, soweit nicht bereits zurückliegend geschehen, diese Kästen im Zuge der anstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen auf eine Nutzung von Vögeln und Fledermäusen hin, überprüfen zu lassen. Weiterhin sind die vorgenannten CEF- Maßnahmen regelmäßig zu warten und bei Beschädigung und Verlust zu ersetzen. Die untere Naturschutzbehörde bittet um Vorlage eines entsprechenden Berichts.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und wird berücksichtigt.</p> <p>Die bisher geltende Regelung zu Nisthilfen wird beibehalten, um insofern den artenschutzrechtlichen Standard im Gebiet nicht zu reduzieren. Als CEF- Maßnahme sind sie aktuell jedoch nicht erforderlich. In die bestehenden Nistkästen wird mit der aktuellen Planung nicht eingegriffen, weshalb eine Besatzkontrolle mit Bericht nicht als Teil des Bebauungsplanverfahrens notwendig ist.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Kennntnisnahme</p>
----	--	---	---	---

		<p>II. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p><u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:</u></p> <p>Im Bebauungsplan sollte zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt werden. Solaranlagen sollten nur in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig sein bzw. bei einer Teilbelegung der Dachflächen mit einer Solaranlage wäre die Schichtstärke der verbleibenden Fläche für die Dachbegrünung entsprechend zu erhöhen. Mindestens sind aber 50 % der Dachfläche zu begrünen.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u></p> <p>Im Planungsgebiet stehen laut geologischer Karte unter quartären Deckschichten die Schichten der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) an. Um genauere Informationen über die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wird grundsätzlich die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen empfohlen.</p> <p>Folgende Hinweise sollten im Textteil aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. - Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. <p><u>Starkregen:</u></p> <p>Auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Bietigheim-Bissingen wird an dieser Stelle verwiesen. Die daraus gewonnenen</p>	<p>Es wird extensives Gründach mit ausreichender Substratüberdeckung festgesetzt. Hierunter fallen nicht die Attika, Dachterrassen, Fenster sowie technische Dachaufbauten, jedoch Bereiche mit Solaranlagen. Hierdurch wird funktionsgerecht auf den Bedarf reagiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigefügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, steht der Planung jedoch nicht entgegen. Die</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>
--	--	---	--	---

		<p>Erkenntnisse sollten im Bebauungsplan mitberücksichtigt werden. Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke von Überflutungen bei Starkregen betroffen.</p> <p>Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/.</p> <p><u>Altlasten:</u></p> <p>Das Flurstück 3740/7 befindet sich innerhalb des Altstandortes „Ölwerke Bissingen“ und wurde im Jahr 2015 im Auftrag der Stadt Bietigheim-Bissingen vom Gutachterbüro Berghof orientierend auf Altlasten untersucht. Dabei wurden lokal entsorgungsrelevante Bodenpartien angetroffen. Eine weitere abfallrechtliche Untersuchung des Flurstückes erfolgte im Mai 2023 durch das Büro Geotechnik Südwest (siehe Bericht Geotechnik Südwest vom 13.07.2023). Aktuell ist das Flurstück mit dem Handlungsbedarf „Belassen nach Sanierung – Entsorgungsrelevanz“ im Altlastenkataster eingestuft. Künftige Erdarbeiten bei der Neubebauung sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Überwachungsbericht ist nach Abschluss der Erdarbeiten dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vorzulegen.</p> <p>III. <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Um die Erweiterungspläne der Fa. Fumatech zu ermöglichen, soll ein vorhabensbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der zurzeit geltende Bebauungsplan sieht in dem betreffenden Bereich des geplanten Neubaus teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet und teilweise ein Mischgebiet vor.</p>	<p>Zubaubereiche sind von Überflutungen bei Starkregen nur wenig betroffen und es wird mit Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien reagiert. Die Starkregengefahrenkarte ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung wird dem Bebauungsplan hinzugefügt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---	--

		<p>Im Vorfeld wurde eine Besprechung mit den Firmenvertretern, der Stadt Bietigheim-Bissingen und der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ludwigsburg durchgeführt. Die dort besprochenen und im Protokoll vom 05.03.2024 dokumentierten Gutachten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen, um den Schutz der umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten.</p> <p>Wir haben zum jetzigen Planungsstand keine weiteren Anregungen und Hinweise.</p>	Die gutachterlichen Themen werden berücksichtigt.	Berücksichtigung
5.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart 22.05.2024</p>	<p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten, §§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen, §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Nichtigkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p> <p>Die Planung liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart.</p> <p><u>PS 3.3.6 (G):</u> „Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gewerbebetrieb besteht bereits und wird nur erweitert. Dies beeinträchtigt das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich, zumal Dachbegrünung und teilweise versickerungsfähige Befestigungsmaterialien festgesetzt sind und nicht versickerungsfähige Schichten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p><i>dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“</i></p> <p>Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung besonders zu berücksichtigen sind, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.</p> <p>Aufgrund des frühen Stands der Planung ist uns eine weitergehende Stellungnahme nicht möglich und bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p>	<p>und teilweise Bodenbelastungen im Untergrund bestehen. Das Planungsinteresse überwiegt. Dem Grundwasserschutz ist nach den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, steht der Planung jedoch nicht entgegen. Die Zubaubereiche sind von Überflutungen bei Starkregen nur wenig betroffen und es wird mit Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien reagiert. Starkregenereignisse sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Ein entsprechender</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
--	--	---	---	--

	<p>1.2. <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	<p>1.3. <u>Bodenkunde</u></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	<p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Erfurt-Formation (ehemalige Bezeichnung: Lettenkeuper) an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>	Berücksichtigung

	<p>tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieur-büro empfohlen.</p>		
	<p><u>2.2. Hydrogeologie</u></p> <p>Auf die Lage des Planvorhabens in Wasserschutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Bietigheim" (LUBW-Nr. 118-116) wird hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p>Eine vergleichbare Nutzung besteht bereits im Plangebiet, sodass nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist. Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan hinzugefügt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
	<p><u>2.3. Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Platzbedingt wird hiervon jedoch abgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		<p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u>.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
8.	Bodensee-Wasserversorgung 22.04.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

10.	Vodafone West GmbH 14.05.2024	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
11.	Amprion GmbH 23.04.2024	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
12.	Deutsche Bahn AG 21.05.2024	<p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis wird dem Bebauungsplan hinzugefügt. Die Immissionen werden bei der Verkehrslärbetrachtung berücksichtigt. Nutzungs- und Entfernungsbedingt gibt es keine Auswirkung durch sonstige Emissionen aus dem Bahnverkehr.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
13.	VVS Stuttgart 22.05.2024	<p>Wir haben keine Einwände. Das Plangebiet wird durch die Bushaltestellen „Bissingen, Karlstraße“, „Bissingen, Borsigstraße“ sowie durch den Bahnhof gemäß den Vorgaben aus dem</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

		Nahverkehrsplan für den Landkreis Ludwigsburg vollständig durch den ÖPNV erschlossen.		
14.	Omnibusverkehr Spillmann GmbH 30.04.2024	Aus Sicht der Fa. Spillmann bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
15.	Handwerkskammer Region Stuttgart 24.04.2024	Zum jetzigen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
16.	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart 17.05.2024	Wir begrüßen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans, mit der die Weiterentwicklung eines dort ansässigen Unternehmens ermöglicht wird. Uns liegt derzeit nichts vor, was Anregungen oder Bedenken zur Folge hätte.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
17.	Polizeipräsidium Ludwigsburg 16.05.2024	Das Polizeipräsidium Ludwigsburg hat aus verkehrlicher und aus kriminalpräventiver Sicht zum jetzigen Zeitpunkt der Planungsphase keine Einwände oder Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
18.	Stadt Sachsenheim 23.04.2024	Nach Durchsicht und Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Stadt Sachsenheim keine Bedenken oder Anregungen vorträgt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
19.	Stadt Asperg 23.04.2024	Wir haben keine Anmerkungen zu Ihrer Planung. Eine weitere Beteiligung an diesem Planverfahren ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
20.	Stadt Tamm 30.04.2024	Das oben genannte Verfahren haben wir zur Kenntnis genommen. Die Belange der Stadt Tamm werden nicht berührt. Wir haben keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
21.	Gemeinde Ingersheim 30.04.2024	Der Gemeinderat sieht die Belange der Gemeinde nicht berührt und beschließt, im weiteren Verfahren keine Anmerkungen oder Einwendungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Folgende weitere Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Deutsche Post Bauen GmbH
- Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH
- Feuerwehr Bietigheim
- BUND Kreisverband Ludwigsburg
- Stadt Freiberg am Neckar
- Stadt Besigheim
- Gemeinde Löchgau
- Gemeinde Pleidelsheim

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

Nr.	Anregung	Datum	Stellungnahme	Anmerkung	Maßnahme
1.	Bürger 1	29.04.2024	<p>Ich habe an der Informationsveranstaltung teilgenommen.</p> <p>Ich würde mich gerne als [REDACTED] zu Wort melden. Folgende Fragen / Anmerkungen hätte ich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich würde Sie bitten mir Akteneinsicht zu gewähren. Bitte lassen Sie mir hierzu im ersten Schritt die Präsentation digital zukommen. 2. Bitte lassen Sie mir Informationen zur geplanten Höhe und zum geplanten Grenzabstand zukommen. 3. Aus unserer Sicht ist das Gebäude deutlich zu groß. Das betrifft sowohl die Länge als auch die Höhe. Das Gebäude wird rd. 75-85m lang und rd. 13m hoch sein (bei Ausnutzung des geplanten Baufensters). Für diese Größe steht das Gebäude gefühlt zu nahe an der Grenze zur Wohnbebauung [REDACTED]. Der gültige Bebauungsplan sieht eine eher lockere und luftige Bebauung vor. Ggf. wären 3-4 Wohngebäude wie in der 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Präsentation ist öffentlich auf der städtischen Webseite unter www.bietigheim-bissingen.de/rathaus-politik/bauen-wohnen/bauen/laufende-planverfahren/einsehbar.</p> <p>Die Höhe der Planung ist auch im bisherigen Bebauungsplan zugelassen. Das Gebäude steht in Bezug auf das [REDACTED] abgesenkt. Die Planung rückt auch nicht näher an die bestehende Bebauung ran als bisher zugelassen. Die Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Die Erhöhung der dort bisher gemäß der festgesetzten Bauweisen zulässigen maximalen Gebäudelänge von 50 m bleibt vor diesem Hintergrund städtebaulich verträglich, zumal die angrenzende Grundstücksgrenze des [REDACTED] kürzer ist als 50 m. Es besteht kein [REDACTED] Anrecht auf die Beibehaltung der bisherigen Längenbegrenzung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Zurückweisung</p>

			<p>Bahnhofstraße 152/1 im Mischgebiet und 1-2 Handwerksbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet angesiedelt worden. Zwischen den Gebäuden hätte es Sicht- und Frischluftachsen gegeben. Stattdessen soll es nun eine hohe und durchgängige Bebauung geben. [REDACTED] wird das Sichtfenster von den Wohnräumen komplett zugebaut.</p> <p>4. Bitte lassen Sie mir die Frist zum Einspruch gegen das Bebauungsplanverfahren zukommen. Es versteht sich von selbst, dass wir uns vorbehalten die rechtlichen Möglichkeiten gegen die Änderung und die geplante Bebauung voll auszuschöpfen.</p>	<p>Die Abstandsflächen sind eingehalten, welches regelmäßige für die Belüftung ausreichend ist, zumal vorliegend der Neubau tiefer liegt. Der bisherige Zustand bildet auch keine Luftschneise, da es sich in innerstädtischer Lage befindet. Auf den Erhalt der bisherigen Aussicht besteht vorliegend kein Anrecht.</p> <p>Die Möglichkeit zur Stellungnahme bestand bis zum 22.05.2024.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
2.	Bürger 1	22.05.2024	<p>Ich nehme Bezug auf das laufende Planverfahren zur Bahnhof-/Carl-Benz-Straße – 1. Änderung und möchte mich als Bürger und [REDACTED] als Eigentümerin [REDACTED] wie folgt äußern:</p> <p>Das veröffentlichte Bauvorhaben und die hierzu notwendige Änderung des Bebauungsplans sollte nicht umgesetzt werden. Eine fundierte und weitreichende Begründung kann aufgrund der nicht genehmigten Akteneinsicht und der verzögerten, sowie mageren Informationen hinsichtlich der angestrebten Änderungen und des konkreten Bauvorhabens nur in Teilen und keinesfalls abschließend skizziert werden.</p>	<p>Die Meinung wird zur Kenntnis genommen. Die für die frühzeitige Beteiligung notwendigen Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt. Es handelt sich dabei auch um die frühzeitige Beteiligung in einem frühen Planungsstadium.</p>	Kenntnisnahme

			<p>Für eine abschließende Äußerung und Beteiligung der Bürger fehlen u.a. folgende Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akteneinsicht bzgl. der Begründung des aktuellen Bebauungsplan. Eine Teilung der Gebiete in ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet wurde nicht grundlos vorgenommen. - Umfangreiche Visualisierungen des Bauvorhabens inkl. Einbeziehung der Nachbarbebauung. Die Höhe von 12,50 Metern sowie die Länge von fast 80 Metern in einer so dichten Bebauung in Innenstadtlage direkt an einem Wohngebiet ist ohne Visualisierung im Kontext der bestehenden Umgebung für ein Großteil der Bürger sehr abstrakt. Zur Veranschaulichung kann die bestehende Halle der Firma fumatech herangezogen werden. Die neue Halle soll rd. 3,5-4,0 Meter höher werden. - Konkrete Informationen zum Bauvorhaben inkl. Abmessungen, Anzahl Vollgeschosse, Geschossfläche und Grundfläche. 		
			<p>Mit den spärlichen und verspäteten veröffentlichten Informationen komme ich aktuell zu folgenden bei der Planung nicht vernachlässigbaren Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorliegend soll das festgesetzte Mischgebiet, bestehend aus den Flurstücken 3740/8 und 	<p>Es gab zu der Planung eine Informationsveranstaltung sowie eine frühzeitige Beteiligung, welche beide im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht vorgeschrieben sind. Es ist zu beachten, dass es sich um eine frühzeitige Beteiligung in einem frühen Planungsstadium handelt.</p> <p>Die Gebäude [REDACTED] zählen nicht zum Geltungsbereich des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung</p>

			<p>3451/2 und dem nördlichen Bereich des Flurstücks 3740/7 teilweise in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert werden. Als Mischgebiet sollen lediglich die Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] festgesetzt bleiben. Diese sind jedoch beide bereits mit Wohngebäuden bebaut. Eine nach § 6 BauNVO erforderliche Gleichgewicht von Wohnnutzung und nicht störender Gewerbenutzung wäre damit durch die beabsichtigte Änderung im Bereich des verbleibenden Mischgebiets nicht mehr gegeben und kann aufgrund der Bebauung auch in Zukunft nicht mehr verwirklicht werden. Insoweit müsste auch dieser Bereich in ein (reines) Wohngebiet gewandelt und entsprechend auch die Schutzwerte bzgl. Lärm und Immissionen eines reinen Wohngebiets für die Beurteilung der Verträglichkeit des eingeschränkten Gewerbegebiets mit dem Wohngebiet herangezogen werden.</p> <p>2. Hieran anschließend sehe ich ein Nebeneinander des Wohngebiets (Fl.Nr. [REDACTED] und [REDACTED]) und der sich hieran direkt anschließenden eingeschränkten Gewerbegebiets ohne dazwischen-liegende Pufferzone z.B. durch ein Mischgebiet mehr als kritisch. Zum Schutz des Wohngebiets wären erhebliche Lärm- und Immissionsschutz-auflagen für das</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Bereich ist trotzdem im Gesamtkontext entlang der Bahnhofstraße zu betrachten. Es wird vorliegend kein Gewerbegebiet, sondern ein Bereich mit besonderem Nutzungszweck „Membranproduktion“ festgesetzt. Die zulässige Nutzung ist dabei eng gefasst und die konkret geplante Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Die Wohnbebauung [REDACTED] bleibt in Verbindung mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen - z.B. in Mischgebieten an der Bahnhofstraße – als Wohnen im Mischgebiet erhalten, legitimes Planungsziel durch die Lage an der Bahnhofstraße und ausreichend geschütztes Wohnen mit Bestandsschutz. Die lärmtechnische Verträglichkeit des Gewerbelärms aus dem Plangebiet ist gutachterlich nachgewiesen. Die Schornsteinhöhenbestimmung beachtet das Mischgebiet hinsichtlich der Luftschadstoffe. Sonstige problematische Emissionen sind nutzungsbedingt nicht zu erwarten. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionen bzw. Immissionen gesetzlich bereits geregelt und stellen den Schutz der Umgebungsnutzungen insofern sicher.</p> <p>Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---	--	----------------------

			<p>Gewerbegebiet erforderlich, die dem Zweck der Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO widersprechen. Ein konfliktfreier Übergang zwischen den Nutzungsarten ist meines Erachtens gerade nicht möglich.</p>		
			<p>3. Der gültige Bebauungsplan hätte voraussichtlich zu einer luftigen Aufteilung der Gebäude geführt. Im Mischgebiet wären vermutlich 3-4 Wohngebäude für soziales Wohnen wie in der Bahnhofstraße 152/1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet 1-2 Handwerksbetriebe angesiedelt worden. Zwischen den Gebäuden hätte es Sicht- und Frischluftachsen gegeben. Stattdessen soll nun ein 12,5 Meter hoher und durchgängiger Gebäudekomplex von rd. 80 Metern gebaut werden. Ob der finale Entwurf die Grundflächenzahl (aktuell 0,6) und die Geschossflächenzahl (aktuell 1,2) einhält sehe ich als fraglich an. Sicher ist jedoch, dass bei der offenen Bauweise entgegen des aktuellen Entwurfs eine Gebäudelänge von maximal 50 Metern zulässig ist. Zwischen den Mehrfamilienhäusern [REDACTED] und [REDACTED] gibt es eine rd. 13,5 Meter breite „Schneise“. Diese muss auch bei der Bebauung der Freiflächen aufgenommen werden, um zu vermeiden, dass den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser die Fenster auf einer Länge von rd. 80 Metern im wahrsten Sinne des Wortes zugemauert werden. Insgesamt ist aufgrund der Länge und Höhe des massiven Produktionsgebäudes eine unzumutbare, erhebliche erdrückende Wirkung auf die westlich anschließende Wohnbebauung zu befürchten, welche die Eigentümer der Flurstücke</p>	<p>Es ist ungewiss, in welcher Art und Umfang die Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt werden würde. Auf die Ausführungen zur Bürgeranregung vom 29.04.2024 wird verwiesen. Ein unzulässiges „Einmauern“ oder eine unzulässige erdrückende Wirkung findet durch die Planung nicht statt, zumal die Mehrfamilienhäuser selber ähnlich hoch und teilweise höher reichen als die geplante Bebauung und zwei Querriegel (mit in Teilen zwischenliegender Garage) entlang der Grundstücksgrenze darstellen. Die Wirkung der Planung ist ähnlich des heute bisher Zulässigen und bleibt städtebaulich verträglich und zumutbar. Vor dem [REDACTED] wird die bisher zulässige Höhe sogar leicht reduziert. Die GRZ bleibt auf 0,6, die GFZ auf 1,2 festgesetzt.</p>	<p>Zurückweisung</p>

			<p>■■■■■ und ■■■■■ nicht hinzunehmen brauchen.</p>		
			<p>4. Der geringe Abstand zur Wohnbebauung ermöglicht keine vollständige Umfahrung für die Feuerwehr wie heute in modernen Gewerbegebieten üblich. Vor dem Hintergrund der Verarbeitung von chemischen Stoffen und möglichen Notfallszenarien wird eine Brandbekämpfung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Wohngebiet erschwert. Durch den deutlichen Ausbau des Standorts wird zudem auch das Aufkommen an LKW Verkehr deutlich zunehmen. Hiermit verbunden sind auch höhere CO₂ Emissionen in unmittelbarer Nähe zu Innenstadt und zum Wohngebiet. Diese Überlegungen sind sicherlich auch ausschlaggebend dafür gewesen, dass Gewerbegebiete in zentraler Lage neuen Quartieren wie z.B. dem Lothar Späth Areal, dem Aurain Carré oder dem in Planung befindlichen Bogenviertel weichen mussten. Ein solches Bauvorhaben ist folglich nur außerhalb in einem Gewerbegebiet und damit abseits von den Belangen des Brandschutzes und der Schutz vor Emissionen zugunsten der Anwohner berücksichtigt werden.</p>	<p>Das bestehende westliche Baufenster wird mit der Planung verkleinert. Die Gebäudelage steht dem ordnungsgemäßen Brandschutz nicht entgegen.</p>	Zurückweisung
				<p>Der LKW-Verkehr und die CO₂-Emissionen steigen durch die Planung nur maßvoll und bleiben verträglich.</p>	Zurückweisung
				<p>Das Plangebiet ist für die Ansiedlung geeignet und für die Erweiterung des Bestandsbetriebs in Innenentwicklung sinnvoll, unabhängig von anderen Gewerbegebietsentwicklungen und anderen Ansiedlungsmöglichkeiten. Dabei ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit potenziellen Auswirkungen auf den Bodenwert mit dem Grundstückseigentümer und Vorhabenträger abgestimmt und ermöglicht dessen Erweiterungsabsicht. Es handelt sich um ein Privatgrundstück.</p>	Kenntnisnahme
			<p>5. Der Bauungsplan weist aktuell bereits hochwertiges Mischgebiet in zentraler Lage aus. Wir sprechen hier von einem Quadratmeterpreis von rd. > 1.200 €. Durch die Umwandlung würde ein signifikanter Wert „geopfert“ werden (-70 bis 80%). Statt der Vernichtung von wertvollen Ressourcen, sollte bei der Stadtentwicklung die Wertschaffung im Vordergrund stehen. Nach Zeitungsberichten</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

			<p>wird aktuell ein alternativer Standort für das im Ellental geplante Hotel gesucht. Hier wäre ein idealer Standort. Fußläufig zum Bahnhof, kurze Anbindung zur B27 und zur A81 und in unmittelbarer Nähe zu den großen Industriegebieten in der Stadt. Darüber hinaus könnte durch den bestehenden Trampelpfad und eine zusätzliche Enzbrücke eine fußläufige und kurze Anbindung an die bestehende Egetrans-Arena und die geplante Handball-Arena geschaffen werden. Die Schaffung von dringend notwendigen Übernachtungsmöglichkeiten mit überschaubarem Planungsaufwand wäre hier zum Vorteil aller Bürgre und Arbeitgeber kurzfristig möglich. Hinzukommt, dass ein Hotel gerade in Mischgebieten allgemein zulässig ist und insoweit auch zweifelsohne einen konfliktfreieren Übergang zu dem angrenzenden Gewerbegebiet darstellen würde, als dies bei einem Wohngebiet der Fall wäre.</p>		
			<p>In der Hoffnung auf die Berücksichtigung der Bürgerinteressen und der Interessen der Nachbarn.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Insgesamt soll die Planung auch dazu beitragen, die Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze in der nachverdichtenden Innenentwicklung zu fördern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 09.09.2024/26.08.2025

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -

III-61/br AZ 61.26.04 PB 11.1

- W A L T E R -