

Bebauungsplan „BLUMENSTRASSE“, Planbereich 13.2

Frühzeitige Beteiligung 06.11.2023 bis 06.12.2023
Zusammenstellung der Anregungen

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

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Anmerkung
1.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 20.11.23</p>	<p>Es bestehen noch Bedenken, inwieweit es sich um einen entwickelten Bebauungsplan (im Formblatt angegeben) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB handelt. Es sind noch weitere Angaben erforderlich, bspw. auch, inwieweit das Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden soll.</p> <p>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>Die Planung wird grundsätzlich begrüßt.</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</p>	<p>Es handelt sich hierbei um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan enthält ein Symbol für kirchliche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplans. Die umgebenden Flächen sind allesamt als vorhandene Wohnbauflächen ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die geplante Wohnnutzung der näheren Umgebung entspricht, handelt es sich aus baurechtlicher Sicht hierbei um einen entwickelten Bebauungsplan, bei dem das Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung findet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung hinsichtlich des Symbols für kirchliche Einrichtungen angepasst.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Zuge des</p>

		<p>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>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die genannten Planwerke stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Mögliche Starkregenereignisse wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und die Thematik entsprechend in der Begründung erörtert.</p> <p>Die Ziele zur Bruttowohndichte werden mit der Planung umgesetzt.</p> <p>Dem Regierungspräsidium werden die entsprechenden Unterlagen nach Inkrafttreten zugesandt.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Referat 84.2 – Operative Archäologie 28.11.23</p>	<p>Durch den Bereich des o.g. aufzustellenden Bebauungsplans sind Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Der Bereich liegt ganzflächig innerhalb des Areals des archäologischen Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>An der Erhaltung ausgewiesener archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß § 8 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung!</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>

	<p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass es – trotz fehlender Unterkellerung der geplanten Bauten - vor Baubeginn einer Rettungsgrabung bedarf, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Wir empfehlen eine vorgreifende archäologische Sondage, um durch die Feststellung von Qualität und Quantität vorhandener Denkmalsubstanz Planungssicherheit für das Vorhaben zu erreichen. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, die mehrere Wochen bis Monate in Anspruch nehmen können. Es ist ein ausreichendes Zeitfenster vor Baubeginn einzukalkulieren. Wir weisen darauf hin, dass die Maßnahmen vom Investor/Bauherrn zu finanzieren sind.</p> <p>Wir bitten, diese Hinweise in die Planungsunterlagen zu übernehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen und an den Bauträger weitergeleitet.</p>
<p>3.</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) 28.11.23</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik 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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</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 werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>

	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</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 Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</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> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Bietigheim“ (LUBW Nr.: 118-116) wird hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>Auf die Empfehlung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Auf die Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>
--	---	---

		<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
4.	<p>Verband Region Stuttgart 15.11.23</p>	<p>Zum aktuellen Planungsstand kann folgende Stellungnahme abgegeben werden: Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird ggf. eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart beschlossen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Der Verband Region Stuttgart wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>
5.	<p>Landratsamt Ludwigsburg 12.12.2023</p>	<p>I. <u>Naturschutz</u></p> <p>Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung sollte genauso wie geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag festgesetzt werden. Wir verweisen für weiterführende Informationen auf die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.</p> <p>Der Gehölzbestand sollte erhalten bleiben und durch weitere Bäume als Schattenspender ergänzt werden. Darüber hinaus sollte insbesondere aus</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Im Zuge der Planung wird darauf hingewirkt den Gehölzbestand möglichst</p>

		<p>stadtklimatischer Sicht zumindest eine extensive Dachbegrünung festgeschrieben werden.</p> <p>Weiterhin ist auf die Beachtung des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39, 44 BNatSchG, und in diesem Zusammenhang auf die noch ausstehenden Ergebnisse bzw. die Vermeidungs- und ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) des aktualisierten Artenschutzgutachtens zu verweisen.</p> <p>II. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Zur Umsetzung der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (§55 Absatz 2 WHG) regen wir an, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um den Rückhalt und die Verdunstung zu erhöhen, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen. • Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Bietigheimer Trinkwasserfassungen ‚Mühlwiesen‘ und ‚Grünwiesen‘, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA. Unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen stehen hier noch Reste des Unterkeupers über den folgenden Muschelkalkschichten an. In den Keuperschichten können noch geringe Grundwasserführungen vorhanden sein.</p> <p>In den Bebauungsplan sollten daher folgende Hinweise 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 	<p>zu erhalten. Diesbezüglich wurde ein Gutachten erstellt. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Untersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan. Auf die Ausführungen in der Begründung sowie im Bericht wird verwiesen.</p> <p>Die Verpflichtung zur Dachbegrünung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkplätzen werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
--	--	---	--

		<p>Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Auch Erdsondenbohrungen, welche in die Muschelkalkschichten eindringen, können aus Vorsorgegründen (Schutz der Trinkwasserversorgung) grundsätzlich nicht zugelassen werden. • Falls bei Bauausführungen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. <p>Starkregen Das Plangebiet wird bei einem Starkregenereignis kaum beansprucht. Wir empfehlen den Sachverhalt kurz in der Begründung darzustellen und einen dementsprechenden Hinweis aufzunehmen.</p> <p>III. <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine größere Scheune. Sollte diese gewerblich genutzt werden regen wir an, die von dort ausgehenden Lärmemissionen einwirkend auf die geplanten Mehrfamilienhäuser gutachterlich untersuchen zu lassen.</p> <p>Ansonsten haben wir keine Anregungen und Hinweise.</p>	<p>Der Sachverhalt wird in der Begründung dargestellt.</p> <p>Auf ein mögliches Gutachten wird hingewiesen.</p>
6.	Zweckverband Bodensee- Wasserversorgung 27.10.23	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
7.	Amprion GmbH Bestandssicherung Leitungen 10.11.23	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.	Kenntnisnahme. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.
8.	Polizeidirektion Ludwigsburg	Gegen den Bebauungsplan „Blumenstraße“ in Bietigheim-Bissingen bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.	

	01.12.23	<p>Da es sich verkehrlich gesehen beim überplanten Gebiet um einen bereits erschlossenen Bereich handelt und sich an der Erschließung nichts Wesentliches ändert, gibt es aus verkehrspolizeilicher Sicht auch keine weiteren Anregungen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht möchte ich darauf hinweisen, dass die technische Sicherung der Gebäude eine sehr große Rolle spielt. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl eines ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche verhindert werden.</p> <p>Beim vorliegenden Vorhaben betrifft dies insbesondere die Fenster und Fenstertüren in den Erdgeschosswohnungen sowie die Wohnungsabschlusstüren aller Wohnungen.</p> <p>Besonderes Augenmerk würde ich auf den als zusätzliches Gebäude geplanten Kellerersatz legen.</p> <p>Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten.</p> <p>Wir bitten Sie, den Bauträger im Rahmen der Ausführungsplanung auf das polizeiliche Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung aufmerksam zu machen. Dies ist auch schon möglich und sinnvoll, bevor die Gebäude errichtet werden.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Kontaktdaten entsprechend weitergeben würden:</p> <p style="text-align: center;">Polizeipräsidium Ludwigsburg Referat Prävention Tel: 07141 – 18 8001 ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de</p>	Die Hinweise werden an den Bauträger weitergeleitet.
9.	Feuerwehr Bietigheim 27.10.23	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes gibt es derzeit noch keine Bedenken gegen die geplante Bebauung. Voraussetzung ist natürlich die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr und die dafür notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen. Dies wird aber zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage der exakten Planunterlagen neu bewertet.	Kenntnisnahme.

<p>10.</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 06.12.2023</p>	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht möglich, da uns noch nicht alle Unterlagen zum Bebauungsplan vorliegen.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Bauträger weitergeleitet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>11.</p>	<p>Stadtkämmerei Steueramt – Beiträge 05.12.2023</p>	<p>Wir bitten aus Sicht der Beiträge im Hinblick auf die Veranlagung von Abwasserbeiträgen bei der Aufstellung des Bebauungsplans darauf zu achten, dass die Nutzungsschablone vollständig ist. Insbesondere sind Art und Maß der baulichen Nutzung durch Bestimmung des Gebietscharakters (z.B. WA) und der zulässigen Vollgeschoszahl Z festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

		Rechtsgrundlage hierfür ist §§ 22-29 der Abwassersatzung der Stadt Bietigheim, welche eine Abrechnung / Nachveranlagung nur bei Festlegung der oben genannten Größen vorsieht.	
12.	Liegenschafts- und Rechtsamt 05.12.2023	Das Liegenschafts- und Rechtsamt hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Gemäß der Drucksache Nr. GR 82/2023 soll auf dem Grundstück geförderter Wohnraum entstehen. Die angegebenen Wohnungsgrößen halten die Wohnflächengrenzen gemäß den Durchführungshinweisen zum LWoFG ein. Besonders hinweisen möchten wir jedoch, dass bei einer öffentlichen Förderung die Kinderzimmer eine Mindestgröße von 10 m ² haben müssen. Ob dies eingehalten ist, ist dem Plan nicht zu entnehmen.	Die Hinweise werden an den Bauträger weitergeleitet.
13.	SWBB 09.11.2023	Die entwässerungstechnische Erschließung des Planbereichs ist über die vorhandenen öffentlichen Kanäle sichergestellt. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme.

Folgende weitere Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen/Bedenken geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben:

- Stadt Asperg
- Stadt Freiberg
- Stadt Sachsenheim
- Stadt Tamm
- Stadt Ingersheim
- Tiefbauamt
- Ordnungsamt

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

Nr.	Bürgeranregung	Datum	Stellungnahme	Anmerkung
1.	Bürgeranregung 1	03.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, nach Einsicht der Unterlagen, möchte ich nun innerhalb der angegebenen Frist von 4 Wochen ordnungsgemäß folgende Einwendungen bezüglich des geplanten Bebauungsplans Blumenstrasse geltend machen: Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. Aufstellung des Bebauungsplans für das Grundstück Blumenstr. 7 als Vorhaben bezogener Bebauungsplan: Für 25 Jahre soll als bezahlbarer und geförderter Wohnraum Mietwohnbestand geschaffen werden. Geplant sind 2 3-geschossige Flachdachmehrfamilienhäuser in Holzbauweise für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins. Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der 3-geschossige Bauweise ermöglicht. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind maximal 2 Geschosse erlaubt. Durch die 3 Geschossigkeit kommt es zu fehlendem Licht in den anliegenden Einfamilienhäusern auch der Schattenwurf wird zusätzlich Licht nehmen und die Wohnqualität der Nachbarn mindern.</p> <p>Im neuen Bebauungsplan ist eine intensivere Bebauung (GFZ von 1,01 statt wie im angrenzenden Bebauungsgebiet von max. erlaubt 0,8) vorgesehen. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20%! Durch eine dichtere Bebauung kommt es zu mehr Personen auf gleichem Raum damit zu mehr Emissionen von Lärm, Licht, Schmutz, elektromagnetische Strahlung (WLAN, DECT, GSM/UMTS/LTE) und Geruch im Wohngebiet.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich. Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats ist der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zur Schaffung neuen Wohnraums. Hier geht es konkret um die</p>

		<p>Eine intensivere Bebauung würde zwangsläufig für mich als Nachbarn zu einer intensiveren Flächennutzung mit einer höher als zulässigen Belastung führen. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum im Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen miteinander unbedingt einzuhalten. Es ist absolut nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen abgewichen werden soll.</p> <p>Im umliegenden Bebauungsplan sind Dachneigungen von 30°-35° vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach, um wie beschrieben mehr Wohnraum zu ermöglichen und damit eine intensivere Nutzung des Grundstücks zu erzielen. Genau dieses ist aber im Wohngebiet durch die angrenzenden Eigentümer nicht gewünscht. Flachdächer passen optisch nicht in die Ästhetik des Wohngebietes hinein. Die letzten 40-50 Jahre wuchs das Wohngebiet zu einer einheitlichen Einheit zusammen. Der als Insellösung geplante Bebauungsplan der Blumenstr. 7 passt nicht in das einheitliche Bild des Wohngebietes. In fast ganz Bissingen gibt es keine Flachdächer. Deshalb wollen auch die Anwohner des Gebietes hier keine Flachdächer entstehen sehen.</p> <p>Auf Grund des reduzierten Stellplatzschlüssels für PKW's von 0,8, wird es im umgebenden Straßennetz zu mehr parkenden Autos kommen. Die Blumenstr. westlich des Bebauungsplans ist als Wohnweg ausgegeben. Das Müllauto ist wegen fehlendem Platz niemals in den</p>	<p>Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, um der angespannten Wohnsituation in Bietigheim-Bissingen im bezahlbaren Segment entgegenzuwirken. Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung ein.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei neuen</p>
--	--	--	--

		<p>Wohnweg eingefahren. Die Bebauung des Grundstückes wird von beiden Seiten des Wohnweges Blumenstraße erfolgen. Dies wird zu einem Verkehrskollaps führen. Ein solches Problem zeigt sich derzeit schon in der Blumenstr. nördlich des Bauvorhabens. LKW's blockieren tagelang die Ein- und Ausfahrt zur Blumenstr.5. Auch wird im Bauvorhaben davon ausgegangen, das Bewohner mit Wohnberechtigungsschein weniger PKW's besitzen. Krankenschwestern und Polizisten werden aber sicher ein PKW besitzen, schon allein wegen des Schichtdienstes, der zu leisten ist. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW- Stellplätze auf dem Bauvorhaben gesorgt werden. Dadurch, dass keine Stellplätze vorhanden sind werden die Einwohner sicher nicht ihren PKW abschaffen. Vielmehr werden sie ihn irgendwo, zum Ärger der Anwohner, abstellen. Die nördlichen Parkplätze werden in der Realität kaum vernünftig nutzbar sein, da der Weg nicht breit genug ist!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. In der Aufsicht des Bauvorhabens steht "Projekt Hoffnungshäuser". Das eigentliche Prinzip der Hoffnungshäuser ist soziale Integration schlechter gestellter Mitbürger in die Gesellschaft. In Hoffnungshäusern durchmischen sich zu integrierende Personen mit „Integrativpersonen“. Diese sind für die Integration der anderen Bewohner zuständig und helfen bei Schwierigkeiten. Dies ist im Bauprojekt der Blumenstr.7 nicht vorgesehen. Dort sollen 12 Wohnungen rein für Personen mit Wohnberechtigungsschein entstehen. Eine Integration dieser Personen ist nicht geplant und wird damit auch nicht im Wohngebiet stattfinden. Die Anwohner werden mit den entstehenden Problemen alleine gelassen.</p> <p>Auch soll der soziale Wohnungsbau nur für 25 Jahre festgeschrieben werden. Länger werden die</p>	<p>Bauvorhaben.Das Abstellen eines PKW ist an öffentlichen Straßen für alle Anwohner/Besucher gleichermaßen möglich.</p> <p>Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Integration und Inklusion ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt</p>
--	--	--	---

		<p>geplanten Holzhäuser auch nicht erhaltbar sein. Es stellt sich die Frage, ob hier unter dem sozialen Aspekt eines sozialen Wohnungsbau das Überschreiten der im angrenzenden Bebauungsplan Wannenstrasse festgelegten Normen ermöglicht werden soll. Es ist zu befürchten, dass die Häuser nach 25 Jahren abgeräumt werden und auf Grund des neuen Bebauungsplanes eine intensive endgültige Bebauung des Gebietes, dass dann nicht mehr als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ gilt, erfolgt.</p> <p>Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden, um maximalen Gewinn zu erwirtschaften, auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann auch noch an Wert verlieren werden. Dies ist nicht akzeptabel!</p> <p>Baugrenze: Im Bebauungsplan verläuft die bisherige Bebauungsgrenze des Grundstückes Blumenstr.7 auf 2/3 der Länge des Grundstückes der Kirche um Platz für Parkplätze zu schaffen. Im neuen Bauvorhaben wird die Baugrenze bis auf 3,74 an die Nachbarn heranrücken. Die Minimalen Abstandflächen werden nicht eingehalten. Im Plan wird die Gebäudehöhe (Traufe) ab EG OKFF mit 9,03 m berechnet. Misst man ab der Bodenplatte kommen laut Plan noch 0,38 m hinzu. Das gäbe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9,41m. Damit wären die minimal einzuhaltenden Abstandflächen 9,41m x 0,4: 3,764m. Beim nördlichen Gebäude sind aber 3,74 Meter!</p> <p>Das Aufschütten eines Hügels um das Haus herum macht das Haus nicht niedriger. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände müssen eingehalten werden. Auf der Westseite des Bauvorhabens überragt das Bauvorhaben laut Skizze die Grundstücksgrenze und nimmt Teile des Wohnweges 1537/11 ein. Der an sich schon schmale Weg würde dadurch noch enger werden. Dies ist für die Zufahrt für die Anwohner untragbar!</p>	<p>keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Die Abstandflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Dargestellte Linien und Grenzen im städtebaulichen Entwurf sind keine Baugrenzen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Bebauung bleibt an allen vier Seiten des Grundstücks innerhalb der Grundstücksfläche. Abstandflächen dürfen bis zur Hälfte auf öffentlichen Erschließungswegen liegen (§ 5 (2) LBO).</p>
--	--	--	--

		<p>Auf dem Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz von 15 qm vorgesehen, die LBVO schreibt aber einen Spielplatz von mindestens 30 qm vor, ab 11 Wohnungen, kommen eigentlich nochmals 2 qm je Wohnung dazu. So müsste eine ausreichend großer Spielplatz 34 qm umfassen. In einem sozialen Wohnungsbauprojekt sollten die Kinder eigentlich einen ausreichend großen Spielplatz erhalten.</p> <p>Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in I :500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in I :500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Die Fläche für die Mülltonnen ist zu klein. Laut AVL Tonnenkalkulator braucht man 6 große und 4 normale Tonnen. Der Zugang ist schlecht und das Rangieren der bis zu 500kg schweren Behälter wird zu einem Puzzle-Spiel. Übrigens, wo und wie sollen diese Behälter zur Abholung abgestellt werden, wenn seit mehr als 40 Jahren kein Müllfahrzeug in die Sackgasse eingefahren ist!</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: (s. Anhänge) Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Im Bebauungsplan wird im Westen der Wohnweg Blumenstraße von dem Bauvorhaben überlappt.</p>	<p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Spielplatzflächen zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
--	--	---	---

			<p>Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler? Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also geschützt werden. Das gleiche gilt für die Weißbuche auf dem Grundstück der Blumenstraße 5. Es darf nicht zum Verlust von Ästen dieses Baums kommen.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe der Garage nicht im Bebauungsplan angegeben?</p> <p>Aus all diesen Gründen erhebe ich hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welcher als Insel im Bebauungsplan Wannenstraße liegt und nicht den üblichen Nonnen desselben entspricht. Falls erforderlich sehe ich mich gezwungen, gegen diese unzumutbare Mehrbelastung auch mit rechtlichen Mitteln vor zu gehen.</p>	<p>Während der Baumaßnahmen werden Bäume entsprechend geschützt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
2.	Bürgeranregung 2	04.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, fristgerecht widersprechen wir dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. Wir als direkte Anwohner sind unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung: Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der eine 3-Vollgeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,01 erlaubt.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in</p>

		<p>Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind lt. Bebauungsplan nur max. 2-Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 erlaubt. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20% gegenüber allen umliegenden Gebäuden. Durch die 3-Vollgeschossige Bauweise kommt es zu einem größeren Schattenwurf auf den angrenzenden Grundstücken. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen nicht dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstr. Liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen miteinander unbedingt einzuhalten. Es ist absolut nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen abgewichen werden soll.</p> <p>In den umliegenden Bebauungspläne sind Dachneigungen von 30 - 35 Grad vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach. Dies passt optisch nicht in das bestehende Baugebiet.</p> <p>Ebenfalls ist im neuen Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant. Es wird zwar davon ausgegangen, dass Bewohner mit einem Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. Doch die Wirklichkeit sieht meist anders aus. Wenn Krankenschwestern und Polizisten, so die Auskunft von Hr. Kessing, ebenfalls zum Personenkreis eines Wohnberechtigungsscheins gehören, werden diese aufgrund ihres Schichtdienstes einen PKW besitzen. Die Blumenstr. westlich ist ein Wohnweg und nördlich</p>	<p>etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei neuen Bauvorhaben.</p>
--	--	---	---

		<p>eine Spielstraße, hier können somit keine Fahrzeuge parken. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück gesorgt werden.</p> <p>Die nördlichen Parkplätze werden zudem in der Realität kaum vernünftig nutzbar sein, da die Straße zu schmal und der Winkel zum Einparken nicht gegeben ist.</p> <p>Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan sind 24 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Des Weiteren ist der Müllplatz zu klein geplant. Lt. AVL-Tonnenkalkulator werden für die Größe eines solchen Objekts 6 große und 4 normal Tonnen benötigt. Übrigens, wo und wie sollen diese Behälter zur Abholung abgestellt werden, wenn seit mehr als 40 Jahren kein Müllfahrzeug in die Sackgasse eingefahren ist!</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe des Kellerersatz nicht im Bebauungsplan angegeben?</p> <p>Direkt an der Grenze der Grundstücke 1537/20,15737/3 und 1537/2 steht eine über 60 Jahre alte Weißbuche mit einem Stammumfang von 183 cm. Lt. Satzung der Stadt</p>	<p>Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Zu diesem Baum wurde von einem staatlich anerkannten Gutachter ein Gutachten hinsichtlich Schutzmaßnahmen erstellt. Diese</p>
--	--	--	--

		<p>Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes steht dieser Baum unter besonderem Schutz. Nach § 3 Absatz I der Satzung ist es verboten Eingriffe vorzunehmen, die zum Absterben des geschützten Baumes führen oder führen können. Als solche verbotene Handlungen im Sinne von Abs. I kommen auch Maßnahmen im Wurzelbereich geschützter Bäume in Betracht, insbesondere die in § 3 Abs. 2 Nr. 1- 7 aufgeführten Handlungen. Wir sorgen uns, dass durch die Baumaßnahmen die Gesundheit und Standfestigkeit des Baumes beschädigt wird. Denn wir wissen alle, dass in der Praxis jeder freie Platz auf einem Grundstück für Lagerung von Baumaterialien, Abstellen von Baustelleneinrichtungen, insbesondere Baumaschinen, Container und, und, und genutzt wird. Insbesondere wenn der vorhandene Platz, wie in diesem Fall, beschränkt ist. Wir befürchten deshalb, dass der Baum durch die Bebauung Schaden nehmen wird und evtl. bei einem Sturm zu Fall kommen kann und Schäden an unserem Haus und Grundstück verursacht.</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also lt. Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes ebenfalls geschützt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen</p>	<p>Schutzmaßnahmen werden Inhalt des Durchführungsvertrages.</p> <p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
--	--	---	--

		<p>aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler? Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. Die Festschreibung läuft über 25 Jahre und danach? Nach 25 Jahren, viel länger wird auch die technische Lebensdauer der geplanten Holzhäuser nicht sein, kann bzw. ist zu befürchten, dass die Häuser abgerissen werden. Und auf Grund des neuen Bebauungsplanes kann dann eine konventionelle Bebauung erfolgen. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann noch an Wert verlieren werden!</p> <p>Im Bebauungsplan Wannenstr. I ist bei den Flurstücken 1537/20 und 1537/3 ein Mindestabstand zum Grundstück der NAK von 3 m (für alle Gebäude auch Garagen) vorgeschrieben. Grund hierfür ist, dass die kirchliche Anlage besonders hervorgehoben werden sollte. Doch mit dem Abriss der Kirche ist diese Sonderstellung nicht mehr gegeben. Trotzdem bleibt der Bebauungsplan Wannenstr. I unberührt und die Vorschrift des Mindestabstandes von 3 m bleibt bestehen. Das können wir als direkte Nachbarn nicht nachvollziehen. Schon bei der Erbauung der Neuapostolischen Kirche hat sie ein Sonderrecht bekommen und nun soll der NAK schon wieder eine Ausnahmeregelung zuerkannt werden. Dies ist nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz! Daher fordern wir, dass für die angrenzenden Grundstücke dieser Mindestabstand aufgehoben wird!</p> <p>Die geplante Änderung ist eine Insellösung und passt in keiner Weise in das Gesamtbild der</p>	<p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Eine Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen kann entsprechen den gesetzlichen Regelungen gemäß § 6 LBO ermöglicht werden.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
--	--	--	---

			<p>Umgebung.</p> <p>Aus all diesen Gründen erheben wir hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welches als Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht.</p> <p>Für uns, als direkter nördlicher Nachbarn kommt es zu einer deutlichen Sichteinschränkung und Minderung der Wohnqualität und eine Wertminderung unserer Immobile. Dies ist für uns nicht akzeptabel.</p> <p>Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes an die Vorschriften des Bebauungsplans Wannenstr. I anzupassen.</p> <p>Falls erforderlich behalten wir uns vor evtl. auch mit rechtlichen Mitteln gegen diesen Bebauungsplan vor zu gehen.</p>	
3.	Bürgeranregung 3	04.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>fristgerecht widersprechen wir (Eigentümer des Grundst. 1537/3) dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. v. 06.11.2023. Wir als direkte Anwohner sind unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser mit folgender Begründung:</p> <p>Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der eine 3-Vollgeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,01 erlaubt. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind lt. Bebauungsplan nur max. 2-Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 erlaubt. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20% gegenüber allen umliegenden Gebäuden. Durch die 3-Vollgeschossige Bauweise kommt es zu einem größeren Schattenwurf auf den angrenzenden Grundstücken.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von</p>

		<p>Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstr. liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen Miteinander und dem Gleichbehandlungsgrundsatz unbedingt einzuhalten. Es ist nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen und von den für die Nachbarschaft gültigen Regularien abgewichen werden soll.</p> <p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind Dachneigungen von 30 - 35 Grad vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach. Dies passt optisch nicht in das bestehende Baugebiet.</p> <p>Ebenfalls ist im neuen Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant. Es wird zwar davon ausgegangen, dass Bewohner mit einem Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. Doch die Wirklichkeit sieht meist anders aus. Wenn Krankenschwestern und Polizisten, so die Auskunft von Hr. Kessing, ebenfalls zum Personenkreis eines Wohnberechtigungsscheins gehören, werden diese aufgrund ihres Schichtdienstes einen PKW besitzen. Die Blumenstr. westlich ist ein Wohnweg und nördlich eine Spielstraße, hier können somit keine Fahrzeuge parken. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück gesorgt werden.</p>	<p>1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei Bauvorhaben.</p>
--	--	---	---

		<p>Die Nutzbarkeit der geplanten Parkplätze - 8 Parkplätze für 12 Wohnungen - ist äußerst fraglich, da die Zufahrtsstraße - eine Spielstraße - sehr schmal ist, und der daraus erforderliche Zufahrtswinkel zu spitz wird. Das Ein- und Ausparken scheint auf den vorgesehenen Parkplatz sehr schwierig bis nicht möglich.</p> <p>Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan sind 24 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW-Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Des Weiteren ist der Müllplatz zu klein geplant. Lt. AVL Tonnenkalkulator werden für die Größe eines solchen Objekts 6 sehr große (1100 L); 2 große (770 L) und 2 (240 L) normale Tonnen benötigt. (https://wv/w.avl-ludwigsburg.de/fileadmin/Files/Hausverwaltungen/2022_Tonnenkalkulator_01.pdf) In der Folge ist fraglich, wo diese Tonnen für die Abholung positioniert werden können, ohne dabei zum Beispiel Rettungswege zu blockieren.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe des Kellerersatz nicht im Bebauungsplan angegeben?</p>	<p>Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
--	--	---	---

		<p>Direkt an der Grenze der Grundstücke 1537/20,15737/3 und 1537/2 steht eine über 60 Jahre alte Weißbuche mit einem Stammumfang von 183 cm. Lt. Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes steht dieser Baum unter besonderem Schutz.</p> <p>Nach § 3 Absatz 1 der Satzung ist es verboten Eingriffe vorzunehmen, die zum Absterben des geschützten Baumes führen oder führen können.</p> <p>Nach § 3 Absatz 2 der Satzung ist es verboten Eingriffe vorzunehmen, die den Aufwuchs des Baumes beeinträchtigen. Als solche verbotene Handlungen im Sinne von Abs. 1 kommen auch Maßnahmen im Wurzelbereich geschützter Bäume in Betracht, insbesondere die in § 3 Abs. 2 Nr. 1- 7 aufgeführten Handlungen.</p> <p>Als Wurzelbereich in diesem Sinne gilt die Kronentraufe (senkrechte Projektion der Baumaußenkante) zuzüglich 1,5 m. (https://www.bietigheim-bissingen.de/fiteadmin/user_upload_stadtverwaltung/seitenstruktur/stadt-tourismus/natur-und-gaerten/stadt-ingruen/satzung_zum_schutz_des_baumbestandes.pdf)</p> <p>Wie im Anhang „Zeichnung mit Baumüberlappungl+2“ ersichtlich, berühren die Äste heute bereits die Wände der geplanten Wohngebäude. Da für die Baumaßnahmen zusätzlich ein Gerüst um das Gebäude errichtet werden muss und ein Fundament erforderlich ist, ist ein erheblicher Beschnitt des Baumes als auch ein erheblicher Beschnitt dessen Wurzelbereiches unumgänglich.</p> <p>Wir möchten vermeiden, dass aufgrund des beschleunigten Verfahrens Z.B. der Baumbestand der anliegenden Grundstücke nicht, oder nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt wird. Oder gar die Baumaßnahmen durchgeführt werden, obwohl diese nicht der Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen</p>	<p>Zu diesem Baum wurde von einem staatlich anerkannten Gutachter ein Gutachten hinsichtlich Schutzmaßnahmen erstellt. Diese Schutzmaßnahmen werden Inhalt des Durchführungsvertrages.</p>
--	--	--	--

		<p>entsprechen. Wir sorgen uns, dass durch die Baumaßnahmen die Gesundheit oder die Standfestigkeit des Baumes beeinträchtigt wird.</p> <p>Wir befürchten, dass der Baum durch die Bebauung Schaden nehmen wird und evtl. bei einem Sturm zu Fall kommen kann und Schäden an unserem Haus und Grundstück verursacht.</p> <p>Wer kommt dann für den Schaden und den Ärger auf? Die NAK? Oder die Stadt?</p> <p>Aus diesem Grund fordern wir, dass die NAK oder die Stadt, alle Kosten die evtl. durch einen Sturz des Baumes an unseren Gebäuden Garage, Holzunterstand, Gewächshaus oder Haus mit Photovoltaikanlage entstehen, aufkommt.</p> <p>Wir bitten um die Erstellung eines Gutachtens hierzu, insbesondere im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Stand- und Sturmfestigkeit.</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also lt. Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes ebenfalls geschützt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: (s. Anlage 3) Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler?</p> <p>Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt.</p>	<p>Dieser Hinweis wird an den Bauträger übermittelt, da dies Privatrecht betrifft.</p> <p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt</p>
--	--	--	--

		<p>Die Festschreibung läuft über 25 Jahre und danach? Nach 25 Jahren, viel länger wird auch die technische Lebensdauer der geplanten Holzhäuser nicht sein, kann bzw. ist zu befürchten, dass die Häuser abgerissen werden. Und auf Grund des neuen Bebauungsplanes kann dann eine konventionelle Bebauung erfolgen. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann noch an Wert verlieren werden!</p> <p>Im Bebauungsplan Wannenstr. I ist bei den Flurstücken 1537/20 und 1537/3 ein Mindestabstand zum Grundstück der NAK von 3 m (für alle Gebäude auch Garagen) vorgeschrieben. Grund hierfür ist, dass die kirchliche Anlage besonders hervorgehoben werden sollte. Doch mit dem Abriss der Kirche ist diese Sonderstellung nicht mehr gegeben. Trotzdem bleibt der Bebauungsplan Wannenstr. I unberührt und die Vorschrift des Mindestabstandes von 3 m bleibt bestehen. Das können wir als direkte Nachbarn nicht nachvollziehen. Schon bei der Erbauung der Neuapostolischen Kirche hat sie ein Sonderrecht bekommen und nun soll der NAK schon wieder eine Ausnahmeregelung zuerkannt werden. Dies ist nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz! Daher fordern wir, dass für die angrenzenden Grundstücke dieser Mindestabstand aufgehoben wird!</p> <p>Die geplante Änderung ist eine Insellösung und passt in keiner Weise in das Gesamtbild der Umgebung. Aus all diesen Gründen erheben wir hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welcher als Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht. Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des</p>	<p>keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Eine Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen kann entsprechen den gesetzlichen Regelungen gemäß § 6 LBO ermöglicht werden.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
--	--	---	--

			<p>Bebauungsplanes an die Vorschriften des Bebauungsplans Wannenstr. I anzupassen. Wir fordern Sie des Weiteren dazu auf zu überdenken, ob.in diesem Fall ein beschleunigtes Verfahren angemessen ist. Falls erforderlich behalten wir uns vor evtl. auch mit rechtlichen Mitteln gegen diesen Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben vor zu gehen.</p>	
4.	Bürgeranregung 4	03.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, fristgerecht widersprechen wir bzw. erheben wir Einspruch bzgl. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2, Wir als direkte Anwohner sind unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen bzw. erheben Einspruch mit folgender Begründung: Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der eine 3-Vollgeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,01 erlaubt. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind lt. Bebauungsplan nur max. 2-Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 erlaubt. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20% gegenüber den umliegenden Gebäuden. Durch die 3-vollgeschossige Bauweise kommt es zu einem größeren Schattenwurf auf den angrenzenden Grundstücken. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der wie eine Insel in diesem Gebiet liegt, andere Werte gelten sollen.</p> <p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind Dachneigungen von 30 - 35 Grad vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach. Dies passt optisch nicht in das bestehende Baugebiet.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommtDie Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser</p>

			<p>Ebenfalls ist im neuen Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant. Dies mit der Argumentation, dass Bewohner mit einem Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. 30 % der Bevölkerung hätten theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Es ist nicht davon auszugehen, dass so ein großer Teil der Bevölkerung einen reduzierten Bedarf an PKWs hat. Parkmöglichkeiten in der Umgebung gibt es keine. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück gesorgt werden.</p> <p>Geplant ist ein sozialer/geförderter Mietwohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. Die Bindungsfrist beläuft sich auf 25 Jahre. Was aber passiert danach? Nach 25 Jahren, voraussichtlich auch die technische Lebensdauer der geplanten Holzhäuser, kann bzw. ist zu befürchten, dass die Häuser abgerissen werden. Und auf Grund des neuen Bebauungsplanes kann dann eine konventionelle Bebauung erfolgen. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden. Die Begründung durch den gesellschaftlichen Bedarf, hält dann nicht mehr an.</p> <p>Die geplante Änderung ist eine Insellösung und passt in keiner Weise in das Gesamtbild der Umgebung.</p> <p>Wir empfehlen, die Entscheidung noch einmal im Zuge unserer Argumentation zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes an die Vorschriften des Bebauungsplans Wannenstr. I anzupassen. Weitere Schritte werden wir uns vorbehalten.</p>	<p>ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei Bauvorhaben.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
5.	Bürgeranregung 5	04.12.2023	Sehr geehrte Damen und Herren,	

		<p>nach Einsicht der Unterlagen möchte ich nun innerhalb der angegebenen Frist von 4 Wochen ordnungsgemäß folgende Einwendungen bezüglich des geplanten Bebauungsplans Blumenstrasse geltend machen;</p> <p>Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. Aufstellung des Bebauungsplans für das Grundstück Blumenstr, 7 als Vorhaben bezogener Bebauungsplan: Für 25 Jahre soll als bezahlbarer und geförderter Wohnraum Mietwohnbestand geschaffen werden. Geplant sind 2 3-geschossige Flachdachmehrfamilienhäuser in Holzbauweise für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins.</p> <p>Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der 3-geschossige Bauweise ermöglicht. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind maximal 2 Geschosse erlaubt. Durch die 3-geschossige Bauweise kommt es zu fehlendem Licht in den anliegenden Einfamilienhäusern auch der Schattenwurf wird zusätzlich Licht nehmen und die Wohnqualität der Nachbarn mindern. Im neuen Bebauungsplan ist eine intensivere Bebauung (GFZ von 1,01 statt wie im angrenzenden Bebauungsgebiet von max. erlaubt 0,8) vorgesehen. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20 % ! Durch eine dichtere Bebauung kommt es zu mehr Personen auf gleichem Raum damit zu mehr Emissionen von Lärm, Licht, Schmutz, elektromagnetische Strahlung (WLAN, DECT, GSM/UMTS/LTE) und Geruch im Wohngebiet. Eine intensivere Bebauung würde zwangsläufig für mich als Nachbarn zu einer intensiveren Flächennutzung mit einer höher als zulässigen Belastung führen. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar,</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p>
--	--	---	--

		<p>warum im Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen miteinander unbedingt einzuhalten. Es ist absolut nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen abgewichen werden soll.</p> <p>Im umliegenden Bebauungsplan sind Dachneigungen von 30°-35° vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach, um wie beschrieben mehr Wohnraum zu ermöglichen und damit eine intensivere Nutzung des Grundstücks zu erzielen. Genau dieses ist aber im Wohngebiet durch die angrenzenden Eigentümer nicht gewünscht. Flachdächer passen optisch nicht in die Ästhetik des Wohngebietes hinein. Die letzten 40-50 Jahre wuchs das Wohngebiet zu einer einheitlichen Einheit zusammen. Der als Insellösung geplante Bebauungsplan der Blumenstr. 7 passt nicht in das einheitliche Bild des Wohngebietes. In fast ganz Bissingen gibt es keine Flachdächer. Deshalb wollen auch die Anwohner des Gebietes hier keine Flachdächer entstehen sehen.</p> <p>Aufgrund des reduzierten Stellplatzschlüssels für PKWs von 0,8, wird es im umgebenden Straßennetz zu mehr parkenden Autos kommen. Die Blumenstraße westlich des Bebauungsplans ist als Wohnweg ausgegeben. Das Müllauto ist, in den letzten mehr als 40 Jahren, wegen fehlendem Platz niemals in den Wohnweg eingefahren. Die Bebauung des Grundstückes wird von beiden Seiten des Wohnweges Blumenstraße erfolgen. Dies wird zu einem Verkehrskollaps führen.</p> <p>Ein solches Problem zeigt sich derzeit schon in der Blumenstraße nördlich des Bauvorhabens, LKWs blockieren tagelang die Ein- und Ausfahrt zur Blumenstraße 5. Auch wird im Bauvorhaben davon ausgegangen, dass Bewohner mit</p>	<p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in eine Bebauung mit Satteldach. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei neuen Bauvorhaben.</p>
--	--	---	---

		<p>Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. Krankenschwestern und Polizisten werden aber sicher ein PKW besitzen, schon allein wegen des Schichtdienstes, der zu leisten ist. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Bauvorhaben gesorgt werden. Dadurch, dass keine Stellplätze vorhanden sind, werden die Einwohner sicher nicht ihren PKW abschaffen. Vielmehr werden sie ihren PKW irgendwo, zum Ärger der Anwohner, abstellen.</p> <p>Die nördlichen Parkplätze werden in der Realität kaum vernünftig nutzbar sein, da der Weg nicht breit genug ist!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. In der Aufsicht des Bauvorhabens steht "Projekt Hoffnungshäuser". Das eigentliche Prinzip der Hoffnungshäuser ist soziale Integration schlechter gestellter Mitbürger in die Gesellschaft. In Hoffnungshäusern durchmischen sich zu integrierende Personen mit „Integrativpersonen“. Diese sind für die Integration der anderen Bewohner zuständig und helfen bei Schwierigkeiten. Dies ist im Bauprojekt der Blumenstraße 7 nicht vorgesehen. Dort sollen 12 Wohnungen rein für Personen mit Wohnberechtigungsschein entstehen. Eine Integration dieser Personen ist nicht geplant und wird damit auch nicht im Wohngebiet stattfinden. Die Anwohner werden mit den entstehenden Problemen allein gelassen.</p> <p>Auch soll der soziale Wohnungsbau nur für 25 Jahre festgeschrieben werden. Dies entspricht vermutlich der Lebensdauer der geplanten Holzgebäude. Es stellt sich die Frage, ob hier unter dem sozialen Aspekt des sozialen Wohnungsbaus das Überschreiten der im angrenzenden Bebauungsplan Wannenstrasse</p>	<p>Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Integration und Inklusion ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen.</p>
--	--	--	--

		<p>festgelegten Normen ermöglicht werden soll. Es ist zu befürchten, dass die Häuser nach 25 Jahren abgerissen werden und aufgrund des neuen Bebauungsplanes eine intensive endgültige Bebauung des Gebietes, dass dann nicht mehr als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ gilt, erfolgt. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden, um maximalen Gewinn zu erwirtschaften, auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann auch noch an Wert verlieren werden. Dies ist nicht akzeptabel!</p> <p>Baugrenze: Im Bebauungsplan verläuft die bisherige Bebauungsgrenze des Grundstückes Blumenstraße 7 auf 2/3 der Länge des Grundstückes der Kirche, um Platz für Parkplätze zu schaffen. Im neuen Bauvorhaben wird die Baugrenze bis auf 3,74 m an die Nachbargrundstücke heranrücken. Die Minimalen Abstandflächen werden nicht eingehalten. Im Plan wird die Gebäudehöhe (Traufe) ab EG OKFF mit 9,03 m berechnet. Misst man ab der Bodenplatte kommen laut Plan noch 0,38 m hinzu. Das gäbe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9,41 m. Damit wären die minimal einzuhaltenden Abstandflächen $9,41 \text{ m} \times 0,4 = 3,764 \text{ m}$. Beim nördlichen Gebäude wird dieser Abstand mit 3,74 Meter unterschritten!</p> <p>Das Aufschütten eines Hügels um das Haus herum macht das Haus nicht niedriger. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände müssen eingehalten werden. Auf der Westseite des Bauvorhabens überragt das Bauvorhaben laut Plan die Grundstücksgrenze und nimmt Teile des Wohnweges 1537/11 ein. Der an sich schon schmale Weg würde dadurch noch enger werden. Dies ist für die Zufahrt für die Anwohner untragbar!</p>	<p>Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit der festgesetzten Bebauung.</p> <p>Die Abstandflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Dargestellte Linien und Grenzen im städtebaulichen Entwurf sind keine Baugrenzen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Bebauung bleibt an allen vier Seiten des Grundstückes innerhalb der Grundstücksfläche. Abstandflächen dürfen bis zur Hälfte auf öffentlichen Erschließungswegen liegen (§ 5 (2) LBO).</p>
--	--	---	---

		<p>Auf dem Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz von 15 qm vorgesehen, die LBVO schreibt aber einen Spielplatz von mindestens 30 qm vor, ab 11 Wohnungen, kommen nochmals 2 qm je Wohnung dazu. So müsste eine ausreichend großer Spielplatz 34 qm umfassen. In einem sozialen Wohnungsbauprojekt sollten die Kinder eigentlich einen ausreichend großen Spielplatz erhalten.</p> <p>Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Die Fläche für die Mülltonnen ist zu klein. Laut AVL Tonnenkalkulator braucht man 6 große und 4 normale Tonnen. Der Zugang ist schlecht und das Rangieren der bis zu 500 kg schweren Behälter wird zu einem Puzzle-Spiel. Übrigens, wo und wie sollen diese Behälter zur Abholung abgestellt werden, wenn seit mehr als 40 Jahren kein Müllfahrzeug in die Sackgasse eingefahren ist!</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: Nachmessungen haben ergeben, dass die Grundstücksmaße in der Realität nicht mit denen in den Plänen übereinstimmen. Im Bebauungsplan wird im Westen derWohnweg Blumenstraße von dem Bauvorhaben überlappt.</p> <p>Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die htäuser sollen aber alle gleich hoch sein. Der Bebauungsplan enthält massive Fehler und kann so nicht gelten! Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt</p>	<p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Spielplatzflächen zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
--	--	--	---

			<p>sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstraße 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also geschützt werden. Das Gleiche gilt für die Weißbuche auf dem Grundstück der Blumenstraße 5. Es darf nicht zum Verlust von Ästen dieses Baums kommen.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe der Garage nicht im Bebauungsplan angegeben? Aus all diesen Gründen erhebe ich hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstraße, welcher als Insel im Bebauungsplan Wannestraße liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht. Falls erforderlich sehe ich mich gezwungen, gegen diese unzumutbare Mehrbelastung auch mit rechtlichen Mitteln vor zu gehen.</p>	<p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
6.	Bürgeranregung 6	05.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Miteigentümerin des südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstückes Blumenstraße 9, Bissingen und daher unmittelbar von dem Planungsvorhaben betroffen. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Bauvorhaben verstößt gegen materiell-öffentliches Recht und ist daher unzulässig. Die Planung weist schwerwiegende inhaltliche Fehler und Widersprüche auf. Zudem führt es nach Art und Maße der baulichen Nutzung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nachbarn. Es steht auch nicht im Einklang</p>	

		<p>mit den Festsetzungen des bisher bestehenden B-Plans Wannenstraße, I. Änderung. Hierzu im Einzelnen wie folgt:</p> <p>I. Lage des Plangebietes „Wannenstraße, I. Änderung“ im Plangebiet des B-Plans</p> <p><u>1.1 Fehlendes öffentliches Interesse an einer Neuplanung</u> Das Plangebiet ist Bestandteil des B-Plans „Wannenstraße, I. Änderung“ und dort als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kirchliche Anlagen) ausgewiesen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.10.2023 soll der kirchliche Zweck vollständig entfallen und das bisherige Sondergebiet in eine reine Wohnnutzung übergeführt werden. Soweit der kirchliche Bedarf wie vorliegend entfallen ist, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen auch für das streitgegenständliche Vorhaben uneingeschränkt. Es fehlt daher bereits an einem erforderlichen öffentlichen Interesse zur erneuten und gegebenenfalls von der bisherigen Planung abweichenden Überplanung zur Wohnnutzung des bisherigen Baugrundstückes für kirchliche Zwecke. Eine Begründung, weshalb von den bisherigen Planfestsetzungen abgewichen werden soll, ergibt sich aus der Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht. Eine berücksichtigungsfähige Begründung ergibt sich auch nicht aus Ziff. III, 1. der Vorlage vom 05.09.2023 gegenüber dem Technischen Ausschuss und dem Gemeinderat, denn darin wird lediglich darauf verwiesen, dass die bisher Nutzung als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ vollständig entfallen soll. Der B-Plan weist damit einen erheblichen Begründungsmangel auf.</p> <p><u>1.2 Festsetzungen im Plangebiet zur Wohnnutzung</u></p>	<p>Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats ist der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zur Schaffung neuen Wohnraums. Hier geht es konkret um die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, um der angespannten Wohnsituation in Bietigheim-Bissingen im bezahlbaren Segment entgegenzuwirken.</p>
--	--	---	--

		<p>Ich verweise auf die sowohl textlichen als auch zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans „Wannenstraße, I. Änderung“. Das streitgegenständliche Bauvorhaben genügt diesen Anforderungen nicht. Vielmehr stellt sich das Bauvorhaben insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung als Fremdkörper im bisherigen Plangebiet dar. Dies war ursprünglich möglicherweise für kirchliche Zwecke gewollt, ist aber für die nunmehr angestrebte Wohnnutzung nicht hinzunehmen.</p> <p><u>1.3 Unzumutbare Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen</u></p> <p>a) Im bisherigen Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Für das streitgegenständliche Bauvorhaben sollen 3 Vollgeschosse möglich sein. Durch die 3 Geschossigkeit kommt es zu fehlendem Licht in den anliegenden Einfamilienhäusern auch der Schattenwurf wird zusätzlich Licht nehmen und die Wohnqualität der Nachbarn mindern. Ein 3-geschossiger Baukörper wird zu einer deutlichen Reduktion der abendlichen Sonnenstunden in meinen Garten mit einer Beeinträchtigung des dortigen Pflanzenbewuchses und der Obstbäume führen. Für mich als direkter südlichen Nachbarn kommt es zu einer deutlichen Sichteinschränkung und Minderung der Wohnqualität. Beim Verlassen des Hauses stünde ein 3-Stockwerke hohes Gebäude (9 m hoch) ca 3 m von der Grenze entfernt direkt in meiner Sicht. Zudem bedeutet eine höhere Bebauung eine Beeinträchtigung meiner Privatsphäre durch Blickeinsicht in die Zimmer und den Garten. Dies ist für mich inakzeptabel. Dabei muss auch die sich in der Realisierung befindliche Neubebauung im Bereich Blumenstraße 2 -4 außer Betracht bleiben. Diese befindet sich nicht im Plangebiet. Vielmehr ergibt sich die erdrückende Wirkung des streitgegenständlichen Neubauvorhabens innerhalb des Plangebietes „Wannenstraße, I. Änderung“.</p>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,34 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p>
--	--	---	--

		<p>b) Im neuen Bebauungsplan ist eine intensivere Bebauung (GFZ von 1,01 statt wie im angrenzenden Bebauungsgebiet von max. erlaubt 0,8) vorgesehen. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20 % ! Durch eine dichtere Bebauung kommt es zu mehr Personen auf gleichem Raum damit zur mehr Emissionen von Lärm, Licht, Schmutz, elektromagnetische Strahlung (WLAN, DECT, GSM/UMTS/LTE) und Geruch im Wohngebiet. Eine intensivere Bebauung würde zwangsläufig für mich als Nachbarn zu einer intensiveren Flächennutzung mit einer höher als zulässigen Belastung führen. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum im Bebauungsplan der Blumenstr.7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen miteinander unbedingt einzuhalten. Es ist absolut nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen abgewichen werden soll.</p> <p>c) Im umliegenden Bebauungsplan sind Dachneigungen von 30°-35° vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach, um wie beschrieben mehr Wohnraum zu ermöglichen und damit eine intensivere Nutzung des Grundstücks zu erzielen. Genau dieses ist aber im Wohngebiet durch die angrenzenden Eigentümer nicht gewünscht. Flachdächer passen optisch nicht in die Ästhetik des Wohngebietes hinein. Die letzten 40-50 Jahre wuchs das Wohngebiet zu einer einheitlichen Einheit zusammen. Der als Insellösung geplante Bebauungsplan der Blumenstr. 7 passt nicht in</p>	<p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
--	--	---	--

		<p>das einheitliche Bild des Wohngebietes. In fast ganz Bissingen gibt es keine Flachdächer. Deshalb wollen auch die Anwohner des Gebietes hier keine Flachdächer entstehen sehen.</p> <p>d) Baugrenze: Im Bebauungsplan verläuft die bisherige Bebauungsgrenze des Grundstückes Blumenstr.7 auf 2/3 der Länge des Grundstückes der Kirche um Platz für Parkplätze zu schaffen. Im neuen Bauvorhaben wird die Baugrenze bis auf 2-4 m an die Nachbarn heranrücken. Dies führt konkret für die Bewohner der Blumenstr. 9 dazu, dass sie wenn sie aus der Haustüre heraustreten eine 9 m hohen Neubau direkt vor der Haustüre stehen haben. Dies ist nicht akzeptabel.</p> <p>Auf der Westseite des Bauvorhabens überragt das Bauvorhaben laut Skizze die Grundstücksgrenze und nimmt Teile des Wohnweges 1537/11 ein. Der an sich schon schmale Weg würde dadurch noch enger werden. Dies ist für die Zufahrt für die Anwohner untragbar!</p> <p>2. Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften</p> <p>Das Bauvorhaben verstößt auch im Übrigen erheblich gegen öffentliche Bauvorschriften:</p> <p>a) Auf Grund des reduzierten Stellplatzschlüssels für PKW's von 0,8 wird es im umgebenden Straßennetz zu mehr parkenden Autos kommen. Die Blumenstr. westlich des Bebauungsplans ist als Wohnweg ausgegeben. Das Müllauto ist wegen fehlendem Platz niemals in den Wohnweg eingefahren. Die Bebauung des Grundstückes wird von beiden Seiten des Wohnweges Blumenstraße erfolgen. Dies wird zu einem Verkehrskollaps führen.</p> <p>Ein solches Problem zeigt sich derzeit schon in der Blumenstr. Nördlich des Bauvorhabens. LKW's blockieren tagelang die Ein- und Ausfahrt zur Blumenstr.5.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Dargestellte Linien und Grenzen im städtebaulichen Entwurf sind keine Baugrenzen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Bebauung bleibt an allen vier Seiten des Grundstückes innerhalb der Grundstücksfläche. Abstandsflächen dürfen bis zur Hälfte auf öffentlichen Erschließungswegen liegen (§ 5 (2) LBO).</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei Bauvorhaben.</p>
--	--	--	--

		<p>Auch wird im Bauvorhaben davon ausgegangen, das Bewohner mit Wohnberechtigungsschein weniger PKW's besitzen. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Bauvorhaben gesorgt werden. Dadurch, dass keine Stellplätze vorhanden sind werden die Einwohner sicher nicht ihren PKW abschaffen. Vielmehr werden sie ihn irgendwo, zum Ärger der Anwohner, abstellen.</p> <p>b) Auf dem Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz von 15 qm vorgesehen, die LBVO schreibt aber einen Spielplatz von mindestens 30 qm vor, ab 11 Wohnungen, kommen eigentlich nochmals 2 qm je Wohnung dazu. So müsste eine ausreichend großer Spielplatz 34 qm umfassen. In einem sozialen Wohnungsbauprojekt sollten die Kinder eigentlich einen ausreichend großen Spielplatz erhalten.</p> <p>c) Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Laut LBO ist der Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Steltplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstettptatzflächen hinzu.</p> <p>3. Zwischenergebnis</p> <p>Bereits aus den vorstehenden Gründen ist erkennbar, dass das Maß der beabsichtigten Nutzung völlig überdimensioniert ist und sich daher nicht in die Nachbarbebauung einfügt. Aufgrund der Erweiterung der Planfläche des bestehenden Baugrundstückes für den Gemeinbedarf in das bisherigen Plangebiet hinein, kommt es zu einer Änderung auch des bestehenden Plangebietes, was ebenfalls bisher unbegründet und unberücksichtigt geblieben ist.</p> <p>4. Inhaltliche Fehler und Widersprüche in der Planung</p>	<p>Das Abstellen eines PKW ist an öffentlichen Straßen für alle Anwohner/Besucher gleichermaßen möglich.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Spielplatzflächen zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert ausgearbeitet und dargestellt und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.</p> <p>Die Grundstücksausnutzung entspricht den gesetzlichen Vorgaben eines allgemeinen Wohngebiets (§4 ff bauNVO).</p>
--	--	--	--

		<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Blumenstraße weist zudem inhaltliche Fehler und Widersprüche auf:</p> <p>a) An der südlichen Grenze befindet sich ein Baum, der unzutreffend nicht in der Planzeichnung enthalten ist. Aufgrund seiner Ausdehnung dürfte dieser einem Beseitigungsverbot nach BNatSchG unterliegen. Auch auf dem Grundstück Blumenstr.5 steht eine Weißbuche mit einer Krone, die bis an die geplanten Gebäude heranreicht. Auch dieser Baum unterliegt dem Schutzgebot.</p> <p>Die Planzeichnungen stimmen nicht mit der Realität vor Ort überein. Sie sind objektiv falsch, insbesondere in den Abständen zu den Baugrenzen und der verbleibenden Bebauung im angrenzenden Plangebiet. Dies führt dazu, dass die dem Bauvorhaben zu Grunde liegenden Faktoren für GFZ und GRZ unzutreffend sind.</p> <p>c) Der Müllaufstellungsplatz entspricht nicht den Anforderungen an das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung. Nach diesem Maß ist er zu klein. Aufgrund des Aufstellortes ist eine zuverlässige Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht gewährleistet. Ein Rangieren der Müllfahrzeuge ist im Plangebiet ausweislich der Planzeichnungen nicht möglich. Aufstellflächen sind im Bereich des öffentlichen Weges nicht vorhanden und nicht vorgesehen.</p> <p>d) Nach den Planzeichnungen und der eingezeichneten Gebäudehöhe müssten die Gebäude eine Abstandfläche auf dem Baugrundstück zur Grundstücksgrenze von 3,764 Meter aufweisen. Am nördlichen Gebäude wird diese unterschritten, da sie nur ein Maß von 3,74 Meter aufweist.</p> <p>e) Die eingezeichneten Parkplatzflächen halten hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit einer tatsächlichen Überprüfung nicht stand. Die Zufahrtswege sind nicht breit genug, um ein</p>	<p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Während der Baumaßnahmen wird der Baum entsprechend geschützt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Dargestellte Linien und Grenzen im städtebaulichen Entwurf sind keine Baugrenzen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p>
--	--	---	---

			<p>ausreichendes Rangieren zu ermöglichen. Da sich die notwendigen Stellplätze aus dem Maß der Nutzung ergeben, ist diese zu reduzieren.</p> <p>Aus all diesen Gründen erhebe ich hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse 7. Außerdem fordere ich, auf Grund der zu schützenden Bäume das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung aus zu setzen.</p> <p>Falls erforderlich sehe ich mich gezwungen, gegen dieses unzumutbare Vorhaben mit rechtlichen Mitteln vor zu gehen.</p>	
7.	Bürgeranregung 7	03.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>beziehend auf den Widersspruch von Frau Brigitte Müller-Korbsch, Blumenstr.9 und nach Einsicht der Unterlagen, möchte wir nun innerhalb der angegebenen Frist von 4 Wochen ordnungsgemäß folgende Einwendungen bezüglich des geplanten Bebauungsplans Blumenstrasse geltend machen:</p> <p>Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. Aufstellung des Bebauungsplans für das Grundstück Blumenstr. 7 als vorhaben bezogener Bebauungsplan: Für 25 Jahre soll als bezahlbarer und geförderter Wohnraum Mietwohnbestand geschaffen werden. Geplant sind 2 3-geschossige Flachdachmehrfamilienhäuser m Holzbauweise für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins.</p> <p>Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der 3-geschossige Bauweise ermöglicht. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind maximal 2 Geschosse erlaubt. Durch die 3 Geschossigkeit kommt es zu fehlendem Licht in den anliegenden Einfamilienhäusern auch der Schattenwurf wird zusätzlich Licht nehmen und die Wohnqualität der Nachbarn mindern.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p>

		<p>Im neuen Bebauungsplan ist eine intensivere Bebauung (GFZ von 1,01 statt wie im angrenzenden Bebauungsgebiet von max. erlaubt 0,8) vorgesehen. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20 % ! Durch eine dichtere Bebauung kommt es zu mehr Personen auf gleichem Raum damit zu mehr Emissionen von Lärm, Licht, Schmutz, elektromagnetische Strahlung (WLAN, DECT, GSM/UMTS/LTE) und Geruch im Wohngebiet. Eine intensivere Bebauung würde zwangsläufig für uns als Nachbarn zu einer intensiveren Flächennutzung mit einer höher als zulässigen Belastung führen. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum im Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen miteinander unbedingt einzuhalten. Es ist absolut nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen abgewichen werden soll.</p> <p>Im umliegenden Bebauungsplan sind Dachneigungen von 300-35° vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach, um wie beschrieben mehr Wohnraum zu ermöglichen und damit eine intensivere Nutzung des Grundstücks zu erzielen. Genau dieses ist aber im Wohngebiet durch die angrenzenden Eigentümer nicht gewünscht. Flachdächer passen optisch nicht in die Ästhetik des Wohngebietes hinein. Die letzten 40-50 Jahre wuchs das Wohngebiet zu einer einheitlichen Einheit zusammen. Der als Insellösung geplante Bebauungsplan der Blumenstr. 7 passt nicht in das einheitliche Bild des Wohngebietes. In fast ganz</p>	<p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats ist der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zur Schaffung neuen Wohnraums. Hier geht es konkret um die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, um der angespannten Wohnsituation in Bietigheim-Bissingen im bezahlbaren Segment entgegenzuwirken. Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
--	--	--	--

		<p>Bissingen gibt es keine Flachdächer. Deshalb wollen auch die Anwohner des Gebietes hier keine Flachdächer entstehen sehen.</p> <p>Auf Grund des reduzierten Stellplatzschlüssels für PKW's von 0,8, wird es im umgebenden Straßennetz zu mehr parkenden Autos kommen. Die Blumenstr. westlich des Bebauungsplans ist als Wohnweg ausgegeben. Das Müllauto ist wegen fehlendem Platz niemals in den Wohnweg eingefahren. Die Bebauung des Grundstückes wird von beiden Seiten des Wohnweges Blumenstraße erfolgen. Dies wird zu einem Verkehrskollaps führen.</p> <p>Ein solches Problem zeigt sich derzeit schon in der Blumenstr. nördlich des Bauvorhabens. LKW's blockieren tagelang die Ein- und Ausfahrt zur Blumenstr.5. Auch wird im Bauvorhaben davon ausgegangen, dass Bewohner mit Wohnberechtigungsschein weniger PKW's besitzen. Krankenschwestern und Polizisten werden aber sicher ein PKW besitzen, schon allein wegen des Schichtdienstes, der zu leisten ist. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW- Stellplätze auf dem Bauvorhaben gesorgt werden. Dadurch, dass keine Stellplätze vorhanden sind werden die Einwohner sicher nicht ihren PKW abschaffen. Vielmehr werden sie ihn irgendwo, zum Ärger der Anwohner, abstellen.</p> <p>Die nördlichen Parkplätze werden in der Realität kaum vernünftig nutzbar sein, da der Weg nicht breit genug ist!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. In der Aufsicht des Bauvorhabens steht "Projekt Hoffnungshäuser". Das eigentliche Prinzip der Hoffnungshäuser ist soziale Integration schlechter gestellter Mitbürger in die</p>	<p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei neuen Bauvorhaben.</p> <p>Das Abstellen eines PKW ist an öffentlichen Straßen für alle Anwohner/Besucher gleichermaßen möglich.</p> <p>Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Integration und Inklusion ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.</p>
--	--	--	---

		<p>Gesellschaft. In Hoffnungshäusern durchmischen sich zu integrierende Personen mit „ Integrativpersonen“. Diese sind für die Integration der anderen Bewohner zuständig und helfen bei Schwierigkeiten. Dies ist im Bauprojekt der Blumenstr.7 nicht vorgesehen. Dort sollen 12 Wohnungen rein für Personen mit Wohnberechtigungsschein entstehen. Eine Integration dieser Personen ist nicht geplant und wird damit auch nicht im Wohngebiet stattfinden. Die Anwohner werden mit den entstehenden Problemen alleine gelassen.</p> <p>Auch soll der soziale Wohnungsbau nur für 25 Jahre festgeschrieben werden. Länger werden die geplanten Holzhäuser auch nicht erhaltbar sein. Es stellt sich die Frage, ob hier unter dem sozialen Aspekt eines sozialen Wohnungsbau das Überschreiten der im angrenzenden Bebauungsplan Wannenstrasse festgelegten Normen ermöglicht werden soll. Es ist zu befürchten, dass die Häuser nach 25 Jahren abgeräumt werden und auf Grund des neuen Bebauungsplanes eine intensive endgültige Bebauung des Gebietes, dass dann nicht mehr als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf gilt, erfolgt.</p> <p>Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden, um maximalen Gewinn zu erwirtschaften, auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann auch noch an Wert verlieren werden. Dies ist nicht akzeptabel!</p> <p>Baugrenze: Im Bebauungsplan verläuft die bisherige Bebauungsgrenze des Grundstückes Blumenstr.7 auf 2/3 der Länge des Grundstückes der Kirche um Platz für Parkplätze zu schaffen. Im neuen Bauvorhaben wird die Baugrenze bis auf 3,74 an die Nachbarn heranrücken. Die Minimalen Abstandflächen werden nicht eingehalten. Im Plan wird die Gebäudehöhe</p>	<p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit der festgesetzten Bebauung.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Dargestellte Linien und Grenzen im städtebaulichen Entwurf sind keine Baugrenzen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	--	---	--

		<p>(Traufe) ab EG OKFF mit 9,03 m berechnet. Misst man ab der Bodenplatte kommen laut Plan noch 0,38 m hinzu. Das gäbe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9,41m. Damit wären die minimal einzuhaltenden Abstandsflächen 9,41m x 0,4: 3,764m. Beim nördlichen Gebäude sind es aber nur 3,74 Meter!</p> <p>Das Aufschütten eines Hügels um das Haus herum macht das Haus nicht niedriger. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände müssen eingehalten werden. Auf der Westseite des Bauvorhabens überragt das Bauvorhaben laut Skizze die Grundstücksgrenze und nimmt Teile des Wohnweges 1537/11 ein. Der an sich schon schmale Weg würde dadurch noch enger werden. Dies ist für die Zufahrt für die Anwohner untragbar!</p> <p>Auf dem Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz von 15 qm vorgesehen, die LBVO schreibt aber einen Spielplatz von mindestens 30 qm vor, ab 11 Wohnungen, kommen eigentlich nochmals 2 qm je Wohnung dazu. So müsste eine ausreichend großer Spielplatz 34 qm umfassen. In einem sozialen Wohnungsbauprojekt sollten die Kinder eigentlich einen ausreichend großen Spielplatz erhalten</p> <p>Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Die Fläche für die Mülltonnen ist zu klein.</p>	<p>Die Bebauung bleibt an allen vier Seiten des Grundstücks innerhalb der Grundstücksfläche. Abstandsflächen dürfen bis zur Hälfte auf öffentlichen Erschließungswegen liegen (§ 5 (2) LBO).</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Spielplatzflächen zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden</p>
--	--	--	--

		<p>Laut AVL Tonnenkalkulator braucht man 6 große und 4 normale Tonnen. Der Zugang ist schlecht und das Rangieren der bis zu 500kg schweren Behälter wird zu einem Puzzle-Spiel. Übrigens, wo und wie sollen diese Behälter zur Abholung abgestellt werden, wenn seit mehr als 40 Jahren kein Müllfahrzeug in die Sackgasse eingefahren ist!</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: (s. Anhänge) Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Im Bebauungsplan wird im Westen der Wohnweg Blumenstraße von dem Bauvorhaben überlappt.</p> <p>Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler?</p> <p>Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also geschützt werden. Das gleiche gilt für die Weißbuche auf dem Grundstück der Blumenstraße 5. Es darf nicht zum Verlust von Ästen dieses Baums kommen.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe der Garage nicht im Bebauungsplan angegeben?</p> <p>Aus all diesen Gründen erheben wir hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welcher als Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt und</p>	<p>entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Während der Baumaßnahmen wird der Baum entsprechend geschützt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
--	--	---	--

			nicht den üblichen Normen desselben entspricht. Falls erforderlich sehe wir uns gezwungen, gegen diese unzumutbare Mehrbelastung auch mit rechtlichen Mitteln vor zu gehen.	
8.	Bürgeranregung 8	04.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, fristgerecht widersprechen wir dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. v. 06.11.2023. Wir als direkte Anwohner sind unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser mit folgender Begründung: Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der eine 3-Vollgeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,01 erlaubt. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind lt. Bebauungsplan nur max. 2-Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 erlaubt. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20% gegenüber allen umliegenden Gebäuden. Durch die 3-Vollgeschossige Bauweise kommt es zu einem größeren Schattenwurf auf den angrenzenden Grundstücken.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstr. liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen Miteinander und dem Gleichbehandlungsgrundsatz unbedingt einzuhalten. Es ist nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen und von den für die Nachbarschaft gültigen Regularien abgewichen werden soll.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p>

		<p>In den umliegenden Bebauungspläne sind Dachneigungen von 30-35 Grad vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach. Dies passt optisch nicht in das bestehende Baugebiet.</p> <p>Ebenfalls ist im neuen Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant. Es wird zwar davon ausgegangen, dass Bewohner mit einem Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. Doch die Wirklichkeit sieht meist anders aus. Wenn Krankenschwestern und Polizisten, so die Auskunft von Hr. Kessing, ebenfalls zum Personenkreis eines Wohnberechtigungsscheins gehören, werden diese aufgrund ihres Schichtdienstes einen PKW besitzen. Die Blumenstr. westlich ist ein Wohnweg und nördlich eine Spietstraße, hier können somit keine Fahrzeuge parken. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück gesorgt werden.</p> <p>Die Nutzbarkeit der geplanten Parkplätze - 8 Parkplätze für 12 Wohnungen - ist äußerst fraglich, da die Zufahrtsstraße - eine Spielstraße - sehr schmal ist, und der daraus erforderliche Zufahrtswinkel zu spitz wird. Das Ein- und Ausparken scheint auf den vorgesehenen Parkplatz sehr schwierig bis nicht möglich.</p> <p>Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan sind 24 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW-Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine</p>	<p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei Bauvorhaben.</p> <p>Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans detailliert ausgearbeitet und dargestellt und entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.</p>
--	--	--	--

		<p>Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Des Weiteren ist der Müllplatz zu klein geplant. Lt. AVL Tonnenkalkulator werden für die Größe eines solchen Objekts 6 sehr große (1100 L); 2 große (770 L) und 2 (240 L) normale Tonnen benötigt. (https://www.avl-ludwigsburg.de/fileadmJn/Fites/Hausverwaltungen/2022_Tonnenkalkulator_01.pdf) In der Folge ist fraglich, wo diese Tonnen für die Abholung positioniert werden können, ohne dabei zum Beispiel Rettungswege zu blockieren.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe des Kellerersatz nicht im Bebauungsplan angegeben?</p> <p>Direkt an der Grenze der Grundstücke 1537/20,15737/3 und 1537/2 steht eine über 60 Jahre alte Weißbuche mit einem Stammumfang von 183 cm. Lt. Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes steht dieser Baum unter besonderem Schutz. Nach § 3 Absatz I der Satzung ist es verboten Eingriffe vorzunehmen, die zum Absterben des geschützten Baumes führen oder führen können. Nach § 3 Absatz 2 der Satzung ist es verboten Eingriffe vorzunehmen, die den Aufwuchs des Baumes beeinträchtigen. Als solche verbotene Handlungen im Sinne von Abs. I kommen auch Maßnahmen im Wurzelbereich geschützter Bäume in Betracht, insbesondere die in § 3 Abs. 2 Nr. I- 7 aufgeführten Handlungen.</p>	<p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Zu diesem Baum wurde von einem staatlich anerkannten Gutachter ein Gutachten hinsichtlich Schutzmaßnahmen erstellt. Diese Schutzmaßnahmen werden Inhalt des Durchführungsvertrages.</p>
--	--	--	---

		<p>Als Wurzelbereich in diesem Sinne gilt die Kronentraufe (senkrechte Projektion der Baumaußenkante) zuzüglich 1,5 m. (https://www.bietigheim-bissingen.de/fileadmin/user_upload_stadtverwaltung/seitenstruktur/stadt-tourismus/natur-und-gaerten/stadt-in-gruen/satzung_zum_schutz_des_baumbestandes.pdf)</p> <p>Wie im Anhang „Zeichnung mit Baumüberlappung 1+2“ ersichtlich, berühren die Äste heute bereits die Wände der geplanten Wohngebäude. Da für die Baumaßnahmen zusätzlich ein Gerüst um das Gebäude errichtet werden muss und ein Fundament erforderlich ist, ist ein erheblicher Beschnitt des Baumes als auch ein erheblicher Beschnitt dessen Wurzelbereiches unumgänglich.</p> <p>Wir möchten vermeiden, dass aufgrund des beschleunigten Verfahrens Z.B. der Baumbestand der anliegenden Grundstücke nicht, oder nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt wird. Oder gar die Baumaßnahmen durchgeführt werden obwohl diese nicht der Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen entsprechen.</p> <p>Wir sorgen uns, dass durch die Baumaßnahmen die Gesundheit oder die Standfestigkeit des Baumes beeinträchtigt wird. Wir befürchten, dass der Baum durch die Bebauung Schaden nehmen wird und evtl. bei einem Sturm zu Fall kommen kann und Schäden an unserem Haus und Grundstück verursacht.</p> <p>Wer kommt dann für den Schaden und den Ärger auf? Die NAK? Oder die Stadt?</p> <p>Aus diesem Grund fordern wir, dass die NAK oder die Stadt, alle Kosten die evtl. durch einen Sturz des Baumes an unseren Gebäuden Garage, Holzunterstand, Gewächshaus oder Haus mit Photovoltaikanlage entstehen, aufkommt.</p> <p>Wir bitten um die Erstellung eines Gutachtens hierzu, insbesondere im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Stand- und Sturmfestigkeit.</p>	<p>Dieser Hinweis wird an den Bauträger übermittelt, da dies Privatrecht betrifft.</p>
--	--	--	--

		<p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also lt. Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes ebenfalls geschützt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: (s. Anlage 3) Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler? Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. Die Festschreibung läuft über 25 Jahre und danach? Nach 25 Jahren, viel länger wird auch die technische Lebensdauer der geplanten Holzhäuser nicht sein, kann bzw. ist zu befürchten, dass die Häuser abgerissen werden. Und auf Grund des neuen Bebauungsplanes kann dann eine konventionelle Bebauung erfolgen. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann noch an Wert verlieren werden!</p> <p>Im Bebauungsplan Wannenstr. I ist bei den Flurstücken 1537/20 und 1537/3 ein Mindestabstand zum Grundstück der NAK von 3 m (für alle Gebäude auch Garagen) vorgeschrieben. Grund hierfür ist, dass die kirchliche Anlage besonders hervorgehoben werden sollte. Doch mit</p>	<p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit der festgesetzten Bebauung.</p> <p>Eine Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen kann entsprechen den gesetzlichen Regelungen gemäß § 6 LBO umgesetzt werden.</p>
--	--	---	---

		<p>dem Abriss der Kirche ist diese Sonderstellung nicht mehr gegeben. Trotzdem bleibt der Bebauungsplan Wannenstr. I unberührt und die Vorschrift des Mindestabstandes von 3 m bleibt bestehen. Das können wir als direkte Nachbarn nicht nachvollziehen. Schon bei der Erbauung der Neuapostolischen Kirche hat sie ein Sonderrecht bekommen und nun soll der NAK schon wieder eine Ausnahmeregelung zuerkannt werden. Dies ist nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz! Daher fordern wir, dass für die angrenzenden Grundstücke dieser Mindestabstand aufgehoben wird!</p> <p>Die geplante Änderung ist eine Insellösung und passt in keiner Weise in das Gesamtbild der Umgebung.</p> <p>Aus all diesen Gründen erheben wir hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welches als Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht. Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes an die Vorschriften des Bebauungsplans Wannenstr. I anzupassen. Wir fordern Sie des Weiteren dazu auf zu überdenken, ob in diesem Fall ein beschleunigtes Verfahren angemessen ist. Falls erforderlich behalten wir uns vor evtl. auch mit rechtlichen Mitteln gegen diesen Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben vor zu gehen.</p>	<p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
9.	Bürgeranregung 9	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, fristgerecht widersprechen wir dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. v. 06.11.2023. Wir als Anwohner sind unmittelbar von der</p>	

		<p>geplanten Änderung betroffen und widersprechen daher mit folgender Begründung: Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der eine 3-Vollgeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,01 erlaubt. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind lt. Bebauungsplan nur max. 2-Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 erlaubt. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20% gegenüber allen umliegenden Gebäuden.</p> <p>Durch die 3-Vollgeschossige Bauweise kommt es zu einem größeren Schattenwurf auf den angrenzenden Grundstücken. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstr. liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen Miteinander und dem Gleichbehandlungsgrundsatz unbedingt einzuhalten. Es ist nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen und von den für die Nachbarschaft gültigen Regularien abgewichen werden soll.</p> <p>In den umliegenden Bebauungspläne sind Dachneigungen von 30 - 35 Grad vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach. Dies passt optisch nicht in das bestehende Baugebiet.</p> <p>Ebenfalls ist im neuen Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant. Es wird zwar davon ausgegangen, dass Bewohner mit einem</p>	<p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund</p>
--	--	---	--

		<p>Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. Doch die Wirklichkeit sieht meist anders aus. Wenn Krankenschwestern und Polizisten, so die Auskunft von Hr. Kessing, ebenfalls zum Personenkreis eines Wohnberechtigungsscheins gehören, werden diese aufgrund ihres Schichtdienstes einen PKW besitzen. Die Blumenstr. westlich ist ein Wohnweg und nördlich eine Spielstraße, hier können somit keine Fahrzeuge parken. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück gesorgt werden.</p> <p>Die Nutzbarkeit der geplanten Parkplätze - 8 Parkplätze für 12 Wohnungen - ist äußerst fraglich, da die Zufahrtsstraße - eine Spielstraße - sehr schmal ist, und der daraus erforderliche Zufahrtswinkel zu spitz wird. Das Ein- und Ausparken scheint auf den vorgesehenen Parkplatz sehr schwierig bis nicht möglich.</p> <p>Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan sind 24 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden? Des Weiteren ist der Müllplatz zu klein geplant. Lt. AVL Tonnenkalkulator werden für die Größe eines solchen Objekts 6 sehr große (1100 L); 2 große (770 L) und 2 (240 L) normale Tonnen benötigt. (https://www.ayJludwigsburg).</p>	<p>und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei Bauvorhaben.</p> <p>Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p>
--	--	--	--

		<p>de/fileadmin/Files/Hausverwaltungen/2022_Tonnenkalkulat 01.pdf) In der Folge ist fraglich, wo diese Tonnen für die Abholung positioniert werden können, ohne dabei zum Beispiel Rettungswege zu blockieren.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe des Kellerersatz nicht im Bebauungsplan angegeben?</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also lt. Satzung der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Schutz des Baumbestandes geschützt werden. Das gleiche gilt für die Weißbuche auf dem Grundstück der Blumenstr. 5.</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: (s.Anhänge) Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler? Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. Die Festschreibung läuft über 25 Jahre und danach? Nach 25 Jahren, viel länger wird auch die technische Lebensdauer der geplanten Holzhäuser nicht sein, kann bzw. ist zu</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Während der Baumaßnahmen wird der Baum entsprechend geschützt.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen.</p>
--	--	---	---

		<p>befürchten, dass die Häuser abgerissen werden. Und auf Grund des neuen Bebauungsplanes kann dann eine konventionelle Bebauung erfolgen. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann noch an Wert verlieren werden!</p> <p>Im Bebauungsplan Wannenstr. I ist bei den Flurstücken 1537/20 und 1537/3 ein Mindestabstand zum Grundstück der NAK von 3 m (für alle Gebäude auch Garagen) vorgeschrieben. Grund hierfür ist, dass die kirchliche Anlage besonders hervorgehoben werden sollte. Doch mit dem Abriss der Kirche ist diese Sonderstellung nicht mehr gegeben. Trotzdem bleibt der Bebauungsplan Wannenstr. I unberührt und die Vorschrift des Mindestabstandes von 3 m bleibt bestehen. Das können wir als direkte Nachbarn nicht nachvollziehen. Schon bei der Erbauung der Neuapostolischen Kirche hat sie ein Sonderrecht bekommen und nun soll der NAK schon wieder eine Ausnahmeregelung zuerkannt werden. Dies ist nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz! Daher fordern wir, dass für die angrenzenden Grundstücke dieser Mindestabstand aufgehoben wird!</p> <p>Die geplante Änderung ist eine Inselösung und passt in keiner Weise in das Gesamtbild der Umgebung.</p> <p>Aus all diesen Gründen erheben wir hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welches als Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht.</p>	<p>Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Eine Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen kann entsprechen den gesetzlichen Regelungen gemäß § 6 LBO umgesetzt werden.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
--	--	--	---

			<p>Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes an die Vorschriften des Bebauungsplans Wannenstr. I anzupassen.</p> <p>Falls erforderlich behalten wir uns vor evtl. auch mit rechtlichen Mitteln gegen diesen Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben vor zu gehen.</p>	
10.	Bürgeranregung 10	05.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>fristgerecht widersprechen wir dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. v. 06.11.2023. Wir als Anwohner sind von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen daher mit folgender Begründung:</p> <p>Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der eine 3-Vollgeschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,01 erlaubt. Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind lt. Bebauungsplan nur max. 2-Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,8 erlaubt. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20% gegenüber allen umliegenden Gebäuden. Durch die 3-Vollgeschossige Bauweise kommt es zu einem größeren Schattenwurf auf den angrenzenden Grundstücken.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstr. liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind aus Gründen der Gleichbehandlung unbedingt einzuhalten. Es ist nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen und von den für die Nachbarschaft gültigen Regularien abgewichen werden soll.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p>

		<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind Dachneigungen von 30-35 Grad vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach. Dies passt optisch nicht in das bestehende Baugebiet</p> <p>Ebenfalls ist im neuen Bebauungsplan ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 geplant. Es wird anscheinend davon ausgegangen, dass Bewohner mit einem Wohnberechtigungsschein weniger PKWs besitzen. Doch die Wirklichkeit sieht meist anders aus. Wenn Krankenschwestern und Polizisten, so die Auskunft von Herr Kessing, ebenfalls zum Personenkreis eines Wohnberechtigungsscheins gehören, werden diese aufgrund ihres Schichtdienstes einen PKW besitzen. Die Blumenstr. westlich ist ein Wohnweg und nördlich eine Spielstraße, und somit können in diesem Bereich keine Fahrzeuge parken. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW-Stellplätze auf dem Grundstück gesorgt werden.</p> <p>Die Nutzbarkeit der geplanten Parkplätze - 8 Parkplätze für 12 Wohnungen - ist äußerst fraglich, da die Zufahrtsstraße - eine Spielstraße - sehr schmal ist, und der daraus erforderliche Zufahrtswinkel zu spitz wird. Das Ein- und Ausparken scheint auf den vorgesehenen Parkplatz sehr schwierig bis nicht möglich.</p> <p>Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan sind 24 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes</p>	<p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung. Des Weiteren kann durch ein Flachdachgebäude das Grundstück besser ausgenutzt und so mehr Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei neuen Bauvorhaben</p> <p>Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p>
--	--	--	--

		<p>gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Des Weiteren ist der Müllplatz zu klein geplant. Lt. AVL Tonnenkalkulator werden für die Größe eines solchen Objekts 6 sehr große (1100 L); 2 große (770 L) und 2 (240 L) normale Tonnen benötigt. (https://www.avlludwigsburg.de/fileadmin/Fites/Hausverwaltungen/2022_Tonnenkalkulat01.pdf) In der Folge ist fraglich, wo diese Tonnen für die Abholung positioniert werden können, ohne dabei zum Beispiel Rettungswege zu blockieren.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe des Kellerersatz nicht im Bebauungsplan angegeben?</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. Die Festschreibung läuft über 25 Jahre und danach? Nach 25 Jahren, viel länger wird auch die technische Lebensdauer der geplanten Holzhäuser nicht sein, kann bzw. ist zu befürchten, dass die Häuser abgerissen werden. Und auf Grund des neuen Bebauungsplanes kann dann eine konventionelle Bebauung erfolgen. Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann noch an Wert verlieren werden!</p> <p>Im Bebauungsplan Wannenstr. I ist bei den Flurstücken 1537/20 und 1537/3 ein Mindestabstand zum Grundstück der NAK von 3 m (für alle Gebäude auch Garagen) vorgeschrieben. Grund hierfür ist, dass die kirchliche Anlage besonders hervorgehoben werden sollte. Doch mit dem Abriss der Kirche ist diese Sonderstellung nicht mehr gegeben. Trotzdem bleibt der Bebauungsplan Wannenstr. I unberührt und die Vorschrift des</p>	<p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Eine Grenzbebauung von Garagen und Nebenanlagen kann entsprechen den gesetzlichen Regelungen gemäß § 6 LBO ermöglicht werden.</p>
--	--	--	---

			<p>Mindestabstandes von 3 m bleibt bestehen. Das können wir nicht nachvollziehen. Die geplante Änderung ist eine Insellösung und passt in keiner Weise in das Gesamtbild der Umgebung.</p> <p>Aus all diesen Gründen erheben wir hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstraße, welches als Insel im Bebauungsplan Wannenstraße liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht.</p> <p>Wir fordern Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes an die Vorschriften des Bebauungsplans Wannenstr. I anzupassen.</p>	
11.	Bürgeranregung 11	05.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Einsicht der Unterlagen, möchte ich nun innerhalb der angegebenen Frist von 4 Wochen ordnungsgemäß folgende Einwendungen bezüglich des geplanten Bebauungsplans Blumenstrasse geltend machen:</p> <p>Bebauungsplan Blumenstraße Planbereich 13.2. Aufstellung des Bebauungsplans für das Grundstück Blumenstr. 7 als Vorhaben bezogener Bebauungsplan: Für 25 Jahre soll als bezahlbarer und geförderter Wohnraum Mietwohnbestand geschaffen werden. Geplant sind 2 3-geschossige Flachdachmehrfamilienhäuser in Holzbauweise für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins.</p> <p>Es wird ein Bebauungsplan angestrebt, der 3-geschossige Bauweise ermöglicht.</p> <p>Im gesamten umgebenden Wohngebiet sind maximal 2 Geschosse erlaubt. Durch die 3 Geschossigkeit kommt es zu fehlendem Licht in den anliegenden Einfamilienhäusern auch der Schattenwurf wird zusätzlich Licht nehmen und die Wohnqualität der Nachbarn mindern.</p>	<p>In den umliegenden Bebauungsplänen sind zwei Geschosse mit Satteldach zulässig. Hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude entspricht dies in etwa drei Vollgeschossen mit Flachdach. Die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen sind eingehalten, so dass es in dieser Hinsicht zu keiner Beeinträchtigung der Wohnqualität kommt.</p>

		<p>Im neuen Bebauungsplan ist eine intensivere Bebauung (GFZ von 1,01 statt wie im angrenzenden Bebauungsgebiet von max. erlaubt 0,8) vorgesehen. Dies ist eine Überschreitung der GFZ um mehr als 20 % ! Durch eine dichtere Bebauung kommt es zu mehr Personen auf gleichem Raum damit zu mehr Emissionen von Lärm, Licht, Schmutz, elektromagnetische Strahlung (WLAN, DECT, GSM/UMTS/LTE) und Geruch im Wohngebiet. Eine intensivere Bebauung würde zwangsläufig für mich als Nachbarn zu einer intensiveren Flächennutzung mit einer höher als zulässigen Belastung führen. Die im Bebauungsplan festgelegten Werte dienen dem harmonischen Miteinander und dem Schutz der umliegenden Anwohnerschaft. Nach dem Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung von Bebauungsgebieten durch Bebauungspläne grundsätzlich Nachbar schützende Funktion. Deshalb ist nicht einsehbar, warum im Bebauungsplan der Blumenstr. 7, der wie eine Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt andere Werte gelten sollen. Die ursprünglich festgelegten Werte sind zum harmonischen miteinander unbedingt einzuhalten. Es ist absolut nicht verständlich, warum in diesem Fall von den üblichen Normen abgewichen werden soll.</p> <p>Im umliegenden Bebauungsplan sind Dachneigungen von 30°-35 vorgeschrieben. Das geplante Bauvorhaben verfügt aber über ein Flachdach, um wie beschrieben mehr Wohnraum zu ermöglichen und damit eine intensivere Nutzung des Grundstücks zu erzielen. Genau dieses ist aber im Wohngebiet durch die angrenzenden Eigentümer nicht gewünscht. Flachdächer passen optisch nicht in die Ästhetik des Wohngebietes hinein.</p> <p>Die letzten 40-50 Jahre wuchs das Wohngebiet zu einer einheitlichen Einheit zusammen. Der als Inselösung geplante Bebauungsplan der Blumenstr. 7 passt nicht in das einheitliche Bild des Wohngebietes. In fast ganz Bissingen gibt es keine Flachdächer. Deshalb wollen auch</p>	<p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats ist der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zur Schaffung neuen Wohnraums. Hier geht es konkret um die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, um der angespannten Wohnsituation in Bietigheim-Bissingen im bezahlbaren Segment entgegenzuwirken. Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p>
--	--	--	--

		<p>die Anwohner des Gebietes hier keine Flachdächer entstehen sehen.</p> <p>Auf Grund des reduzierten Stellplatzschlüssels für PKW's von 0,8, wird es im umgebenden Straßennetz zu mehr parkenden Autos kommen. Die Blumenstr. westlich des Bebauungsplans ist als Wohnweg ausgegeben. Das Müllauto ist wegen fehlendem Platz niemals in den Wohnweg eingefahren. Die Bebauung des Grundstückes wird von beiden Seiten des Wohnweges Blumenstraße erfolgen. Dies wird zu einem Verkehrskollaps führen. Ein solches Problem zeigt sich derzeit schon in der Blumenstr. nördlich des Bauvorhabens. LKW's blockieren tagelang die Ein- und Ausfahrt zur Blumenstr.5. Auch wird im Bauvorhaben davon ausgegangen, das Bewohner mit Wohnberechtigungsschein weniger PKW's besitzen. Krankenschwestern und Polizisten werden aber sicher ein PKW besitzen, schon allein wegen des Schichtdienstes, der zu leisten ist. Es muss also unbedingt für ausreichend PKW- Stellplätze auf dem Bauvorhaben gesorgt werden. Dadurch, dass keine Stellplätze vorhanden sind werden die Einwohner sicher nicht ihren PKW abschaffen. Vielmehr werden sie ihn irgendwo, zum Ärger der Anwohner, abstellen.</p> <p>Die nördlichen Parkplätze werden in der Realität kaum vernünftig nutzbar sein, da der Weg nicht breit genug ist!</p> <p>Geplant ist ein sozialer Wohnungsbau, was sicher zu begrüßen ist, da bezahlbarer Wohnraum überall fehlt. In der Aufsicht des Bauvorhabens steht "Projekt Hoffnungshäuser". Das eigentliche Prinzip der Hoffnungshäuser ist soziale Integration schlechter gestellter Mitbürger in die Gesellschaft. In Hoffnungshäusern durchmischen sich zu integrierende Personen mit „ Integrativpersonen“. Diese sind für die Integration der anderen Bewohner zuständig und helfen</p>	<p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die Reduzierung der Stellplätze bei neuen Bauvorhaben.</p> <p>Das Abstellen eines PKW ist an öffentlichen Straßen für alle Anwohner/Besucher gleichermaßen möglich.</p> <p>Durch das Zurückversetzen der Stellplätze, ist ausreichend Platz zum Rangieren eingeplant.</p> <p>Integration und Inklusion ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.</p>
--	--	---	---

		<p>bei Schwierigkeiten. Dies ist im Bauprojekt der Blumenstr.7 nicht vorgesehen. Dort sollen 12 Wohnungen rein für Personen mit Wohnberechtigungsschein entstehen. Eine Integration dieser Personen ist nicht geplant und wird damit auch nicht im Wohngebiet stattfinden. Die Anwohner werden mit den entstehenden Problemen alleine gelassen.</p> <p>Auch soll der soziale Wohnungsbau nur für 25 Jahre festgeschrieben werden. Länger werden die geplanten Holzhäuser auch nicht erhaltbar sein. Es stellt sich die Frage, ob hier unter dem sozialen Aspekt eines sozialen Wohnungsbau das Überschreiten der im angrenzenden Bebauungsplan Wannenstrasse festgelegten Normen ermöglicht werden soll. Es ist zu befürchten, dass die Häuser nach 25 Jahren abgeräumt werden und auf Grund des neuen Bebauungsplanes eine intensive endgültige Bebauung des Gebietes, dass dann nicht mehr als „ Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ gilt, erfolgt.</p> <p>Das Grundstück kann dann maximal bebaut werden, um maximalen Gewinn zu erwirtschaften, auf Kosten der angrenzenden Bewohner, deren Grundstücke dann auch noch an Wert verlieren werden. Dies ist nicht akzeptabel!</p> <p>Baugrenze: Im Bebauungsplan verläuft die bisherige Bebauungsgrenze des Grundstückes Blumenstr.7 auf 2/3 der Länge des Grundstückes der Kirche um Platz für Parkplätze zu schaffen. Im neuen Bauvorhaben wird die Baugrenze bis auf 3,74 an die Nachbarn heranrücken. Die Minimalen Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Im Plan wird die Gebäudehöhe (Traufe) ab EG OKFF mit 9,03 m berechnet. Misst man ab der Bodenplatte kommen laut Plan noch 0,38 m hinzu. Das gäbe eine Gesamthöhe des Gebäudes von 9,41m. Damit wären die minimal einzuhaltenden Abstandsflächen</p>	<p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Dargestellte Linien und Grenzen im städtebaulichen Entwurf sind keine Baugrenzen. Diese werden erst im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	--	---	--

		<p>9,41m x 0,4: 3,764m. Beim nördlichen Gebäude sind aber 3,74 Meter!</p> <p>Das Aufschütten eines Hügels um das Haus herum macht das Haus nicht niedriger. Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände müssen eingehalten werden. Auf der Westseite des Bauvorhabens überragt das Bauvorhaben laut Skizze die Grundstücksgrenze und nimmt Teile des Wohnweges 1537/11 ein. Der an sich schon schmale Weg würde dadurch noch enger werden. Dies ist für die Zufahrt für die Anwohner untragbar!</p> <p>Auf dem Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz von 15 qm vorgesehen, die LBVO schreibt aber einen Spielplatz von mindestens 30 qm vor, ab 11 Wohnungen, kommen eigentlich nochmals 2 qm je Wohnung dazu. So müsste eine ausreichend großer Spielplatz 34 qm umfassen. In einem sozialen Wohnungsbauprojekt sollten die Kinder eigentlich einen ausreichend großen Spielplatz erhalten.</p> <p>Die 24 Fahrradstellplätze stehen laut Zeichnung auf einer Fläche von 10,75m x 2m (in 1:500 21,5mm x 4mm). Jeder Stellplatz hat damit eine Breite von 45 cm. Laut LBO hat ein Stellplatz für ein Fahrrad 0,8m x 2m groß zu sein. Für 24 Fahrräder also 19,2m x 2m (in 1:500 38mm x 4mm). Zu nicht ausreichender PKW- Stellplatzfläche kommen auch noch zu kleine Fahrradstellplatzflächen hinzu. Wie soll für eine ausreichende Mobilität der Bewohner des Projektes gesorgt werden, wenn vorgeschriebene Normen nicht eingehalten werden?</p> <p>Die Fläche für die Mülltonnen ist zu klein. Laut AVL Tonnenkalkulator braucht man 6 große und 4 normale Tonnen. Der Zugang ist schlecht und das Rangieren der bis zu 500kg schweren Behälter wird zu einem Puzzle-Spiel. Übrigens, wo und wie sollen diese Behälter zur Abholung abgestellt werden, wenn seit</p>	<p>Die Bebauung bleibt an allen vier Seiten des Grundstücks innerhalb der Grundstücksfläche. Abstandsflächen dürfen bis zur Hälfte auf öffentlichen Erschließungswegen liegen (§ 5 (2) LBO).</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Spielplatzflächen zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Fahrradstellplätze zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p> <p>Detaillierte Freiflächenplanungen zu denen auch Flächen für Sammelbehälter zählen, werden entsprechen den gesetzlichen Anforderungen, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgearbeitet und dargestellt.</p>
--	--	---	--

		<p>mehr als 40 Jahren kein Müllfahrzeug in die Sackgasse eingefahren ist!</p> <p>Der Bebauungsplan ist fehlerhaft: (s. Anhänge) Nachmessungen eines technischen Zeichners haben ergeben, dass ein in Wirklichkeit messende Länge von 175 cm auf dem Plan 271,5 cm betragen. Im Bebauungsplan wird im Westen der Wohnweg Blumenstraße von dem Bauvorhaben überlappt. Der Grenz-Abstand um die Gebäude ist verschieden. (374 und 380 cm). Die Häuser sollen aber alle gleich hoch sein. Verbirgt sich hier auch ein zeichnerischer Fehler? Wenn die Grundstücksmaße nicht korrekt sind, stimmen die Faktoren für GFZ und GRZ vielleicht auch nicht, und es kommen viel höhere Werte für die GFZ und die GRZ heraus!</p> <p>Im Plan fehlt ein Nadelbaum an der südlichen Grenze des Bebauungsplans angrenzend zum Grundstück Blumenstr. 9. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 100 cm. Er muss also geschützt werden. Das gleiche gilt für die Weißbuche auf dem Grundstück der Blumenstraße 5. Es darf nicht zum Verlust von Ästen dieses Baums kommen.</p> <p>Der Kellerersatz ist nur als Fläche dargestellt! Dieser ist aber so groß wie eine Doppelgarage und vermutlich auch so hoch! Wieso wird die Höhe der Garage nicht im Bebauungsplan angegeben? Aus all diesen Gründen erhebe ich hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan der Blumenstrasse, welcher als Insel im Bebauungsplan Wannenstrasse liegt und nicht den üblichen Normen desselben entspricht. Falls erforderlich sehe ich mich gezwungen, gegen diese unzumutbare Mehrbelastung auch mit rechtlichen Mitteln vor zu gehen.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden durch die geplante Bebauung eingehalten. Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Der Nadelbaum wurde entsprechend der Baumfällgenehmigung entfernt.</p> <p>Während der Baumaßnahmen wird der Baum entsprechend geschützt.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan und wird im Rahmen von dessen Erstellung nochmals überprüft und ggf. angepasst.</p>
--	--	--	---

12.	Bürgeranregung 12	04.12.2023	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümer und Bewohner des Anwesens Blumenstraße 6/3, 74321 Bietigheim-Bissingen mache ich von meinem Recht auf Äußerung hinsichtlich des von Ihnen beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Blumenstraße“ Gebrauch. In der Sache gebe ich folgendes zu bedenken:</p> <p>1. Mit dem Bebauungsplan, der als „Inselregelung“ exakt ein Grundstück betreffen soll, soll die Errichtung Gebäuden mit mit drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,01 ermöglicht werden. Im gesamten umliegenden Wohngebiet sind hingegen nur zwei Vollgeschosse und über die eine Geschossflächenzahl von 0,8 erlaubt. Es wird damit „inselartig“ ein um 20 % gesteigerte bauliche Nutzung und hinsichtlich der Geschoszahl eine sogar um 33 % gesteigerte Nutzung singulär für ein einziges Grundstück ermöglicht. Eine sachliche Rechtfertigung ist nicht ersichtlich oder gar dargetan und drängt sich im Übrigen auch nicht auf. Viel eher hat die Nutzung des Grundstücks sich an der Nutzung der angrenzenden Objekte zu orientieren, die insoweit von 2 Vollgeschossen bzw. einer Geschossflächenzahl von 0,8 geprägt ist.</p> <p>2. Weiter ist umliegend eine Dachneigung von 30 - 35 Grad vorgeschrieben. Im Rahmen der „Insellösung“ soll nunmehr ein Flachdach ermöglicht werden. Die Verwendung eines Flachdaches in Kombination mit einem dritten Vollgeschoss führt praktisch dazu, das Gebäude, für das der Bebauungsplan geschaffen wird, absolut aus dem Gebiet heraussticht und sich gerade nicht in das harmonische Bild der Umgebung einfügt.</p> <p>3. Ausgehend von 12 Wohneinheiten ist mit Blick auf § 37 I 1 LBO mindesten 12 Pkw-Stellplätze zu fordern. Raum für eine Reduzierung der Stellplätze über § 37 I 4 LBO auf weniger als 12 Stellplätze einhergehend mit der Schaffung von Fahrradstellplätzen besteht nicht. Die von Ihnen insoweit bemühte Erwägung, als dass bei sozialgebunden</p>	<p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,03 liegt unter dem gesetzlich möglichen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 (1) BauNVO) und ist daher auch an diesem Standort grundsätzlich verträglich.</p> <p>Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats ist der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zur Schaffung neuen Wohnraums. Hier geht es konkret um die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, um der angespannten Wohnsituation in Bietigheim-Bissingen im bezahlbaren Segment entgegenzuwirken.</p> <p>Flachdachgebäude fügen sich durch ihre ruhige Architektursprache sehr gut in ein Umfeld mit Satteldachbebauung.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass hier weniger Stellplätze auf Grund der sozialen Situation, benötigt werden. Auch hier gilt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich setzt die Stadt auf die</p>
-----	--------------------------	------------	--	--

		<p>Wohnungen und einer guten Anbindung an den ÖPNV dies eine Reduktion der Stellplätze auf 8 tragen würde, erweist sich als nicht im Ansatz tragend und überzeugend, da es keinesfalls so ist, dass Personen, die von sozialgebundenen Wohnungen angesprochen werden, nicht oder seltener als die Durchschnittsbevölkerung über Pkw verfügen. Ein Wohnberechtigungsschein kann von der Einkommensgrenze bereits bei kinderreichen Familien - das Vorhalten einer 5-Zimmer-Wohnung und das Vorhalten von fünf 4-Zimmer-Wohnungen zielen auf kinderreiche Familien von der Konzeption ab - sogar noch bei Einkommen in der Größenordnung von 82.500,- (5-Personenhaushalt) erlangt werden und selbst Single- und Paarhaushalte mit einem Jahreseinkommen von 55.250,00 € sind keinesfalls in einer solchen finanziellen Situation, als dass kein Pkw gehalten werden kann. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass selbst beim Bezug von Leistungen nach dem SGB II oder der SGB XII, mithin also bei Menschen, die in einer echten sozialen Notlage befindlich sind, Pkw vorhanden und sogar rechtlich vor einer Verwertung geschützt sind (§ 12 I Nr. 2 SGB II / § 90 II Nr. 10 SGB XII). Gerade bei kinderreichen Familien ist sogar damit zu rechnen, dass mehr als 1 Pkw vorhanden ist, weswegen eigentlich in Erwägung zu ziehen wäre, über die Vorgaben des § 37 1 LBO hinausgehend weitere Stellplätze zu fordern, zumal es in dem Abschnitt Blumenstraße 7 bis zur Ludwigsburger Straße keinerlei Parkmöglichkeiten gibt und auch der Bereich Blumenstraße 7 bis Lindenstraße bereits jetzt das Pkw Aufkommen kaum stemmen kann, obwohl bereits ein Großteil der Häuser deutlich mehr als 1 Stellplatz pro Wohneinheit aufweisen. Die Situation an den angrenzenden Straßen ist auch nicht besser. Ausreichend Stellplätze könnten bei geeigneter Planung, etwa durch unterkellerte Gebäude und einhergehend damit der Verfügbarkeit der „Kellerersatzfläche“ geschaffen werden.</p>	<p>Reduzierung der Stellplätze bei neuen Bauvorhaben.</p> <p>Es wird gezielt auf eine Tiefgarage verzichtet um kostenreduziert zu bauen und so sozialgebundene Wohnungen zu ermöglichen.</p>
--	--	--	--

		<p>4. Der Umstand, dass Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen, rechtfertigt nicht die Anlegung eines dem Eigentümer entgegenkommenden Maßstabes. Nach Ablauf der entsprechenden Bindungsfrist des sozialen Wohnbaus kann sodann über das Grundstück erneut frei verfügt werden und es können sodann „reguläre“ Wohnungen errichtet werden, für die dann ebenfalls die „großzügigen“ Bestimmungen des Bebauungsplans gelten. Ein derartiges vorgehen bzw. ein derartiger Entwicklungsplan steht von Seiten der Eigentümer zu vermuten, da die geplanten Häuser als Holzhäuser ohne Unterkellerung in einfachster Weise errichtet werden und keinesfalls auf langfristigen Bestand und eine immobilientypische Nutzungsdauer ausgerichtet sind. Vielmehr steht zu besorgen und zu vermuten, dass die Häuser gerade die Bindungsfrist erreichen sollen. Dem kann nur dadurch entgegenwirkt werden, dass keine Abweichung vom Gebietscharakter genehmigt und vielmehr eine gebietstypische Bebauung lediglich ermöglicht wird.</p> <p>Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass der von Ihnen geplante Bebauungsplan nicht bzw. nicht in der vorliegenden Form zu beschließen ist. Dem diesbezüglichen Ansinnen wird diesseitig entschieden widersprochen. Wenn überhaupt hat keine „Insellösung“ gefunden zu werden und die Entwicklung des Grundstücks Blumenstraße 7 hat den allgemeinen baulichen Gegebenheiten des Gebietes ohne Sonderregelungen zu folgen. Bereits jetzt erlaube ich mir den Hinweis, dass sollten Sie den Bebauungsplan beschließen, diesseitig ersthaft eine gerichtliche Überprüfung vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zu prüfen sein wird.</p>	<p>Die Gebäude werden in einer qualitativ hochwertigen Holzbauweise ausgeführt. Es gibt keine ersichtlichen Gründe, dass diese nach 25 Jahren abgerissen werden müssen. Nach 25 Jahren gilt weiterhin der vorhabenbezogenen Bauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist lediglich Grundlage für den vorhabenbezogenen Bauungsplan. Der Bebauungsplan wird daraus entwickelt.</p>
--	--	--	--

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 17.04.2024

- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III-61/fr AZ 61.26.04 PB 13.25

- F e i e r t -