

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Planbereich 2.4
– Stand: 12.12.2025**

**Frühzeitige Beteiligung 20.01.2025 bis 20.02.2025
Zusammenstellung der Anregungen**

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

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Anmerkung
1.	Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz 20.02.2025	<p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht kann zum derzeitig dargelegten frühen Planungsstand nicht abschließend Stellung genommen werden. Grundsätzliche Bedenken werden nicht geäußert.</p> <p>Durch die Planung werden aber raumordnerische und regionalplanerische Zielfestlegungen und Grundsätze berührt, deren Behandlung bisher noch nicht aus dem Vorentwurf der Begründung ersichtlich ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß PS 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart befindet.</p> <p><i>„Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen</i></p>	<p>Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Wohnen“ ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken geäußert werden.</p> <p>Eine Behandlung der regionalplanerischen Belange findet in den Bebauungsplanunterlagen zum Planstand des Entwurfs statt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise sowie Maßgaben zum „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ sowie zur Lage innerhalb der Bietigheimer Muschelkalk-Wasserfassungen „Grünwiesen und Mühlwiesen“ sowie der Wasserschutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets</p>

	<p><i>oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden“.</i></p> <p>Der oben genannte Plansatz sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</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>Wir behalten uns weitere Anmerkungen, Hinweise oder Bedenken im weiteren Verfahrensverlauf vor.</p>	<p>"Bietigkeit" sind in den Bebauungsplanunterlagen enthalten. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten. Eine Berücksichtigung findet in der weiteren Planung statt.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Geeignete Schutzmaßnahmen bei Starkregen werden im Zuge der abschließenden Vorhabenplanung abgestimmt und, wenn notwendig, vorgesehen. Der Bauherr muss dies im Rahmen der Ausführungsplanung im dann noch zu genehmigenden Entwässerungsgesuch planen. Von der generellen Umsetzbarkeit des Vorhabens wird ausgegangen.</p>
--	---	--

2.	Regierungspräsidium Stuttgart Denkmalpflege 20.02.2025	Archäologische Denkmalspflege: Nach aktuellem Kenntnisstand werden innerhalb des Geltungsraums Belange der Archäologischen Denkmalpflege nicht erkennbar berührt. Da denkmalrelevante archäologische Funde und Befunde jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen sind wird ausdrücklich um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG gebeten: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten diese Hinweise in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Nebenstehender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C1 „Bodendenkmale“, aufgenommen.
3.	Regierungspräsidium Freiburg Geowissenschaftliches Landesservicezentrum 18.02.2025	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss" und "Auenlehm" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)", "Trigonodusdolomit" und "Meißner-Formation" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten	Nebenstehender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C4 „Geotechnik“, aufgenommen. Kenntnisnahme

		<p>die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nebenstehender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C4 „Geotechnik“, aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Nach Interpretation des Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden am Südwestrand des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Potenzielle Ausbruchgebiete für Steinschlag bis Felssturz sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen. Der gesamte Prozessraum wird dabei nicht abgedeckt. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist. 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2. Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvier) und LGRB-wissen entnommen werden. Auf die Lage des Planvorhabens in Wasserschutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Bietigheim" (LUBW-Nr. 118-116) wird hingewiesen.</p>	<p>Nebenstehender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C5 „Geotechnik“, aufgenommen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung („BV Ehem. Steinbruchgelände zwischen Felsenkellerweg und Wobachstraße, Flst.-Nr. 4846/1, 4846/2, 4846/7, 74321 Bietigheim-Bissingen, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, 03.02.2025“) durchgeführt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>Falls notwendig, finden weitere Untersuchungen nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren statt, im Zuge der konkreten Ausführungsplanung / Erschließung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nebenstehender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C7 „Wasserschutzgebiet“, aufgenommen.</p>
--	--	---	--

		<p>Den Planunterlagen sind Informationen zu einer geplanten Tiefgarage zu entnehmen. Aufgrund geringer Grundwasser-Flurabstände im Bereich des Planungsvorhabens sind bei den Tiefbauarbeiten Beeinträchtigungen durch Grundwasser zu rechnen.</p> <p>Dem LGRB ist bekannt, dass im Bereich des Plangebiets in den 1990er-Jahren erhöhte LHKW-Werte im Grundwassers nachgewiesen wurden. Informationen zum aktuellen Stand der LHKW-Belastung liegen am LGRB nicht vor. Nähere Informationen hierzu sind ggf. beim Landratsamt Ludwigsburg erhältlich. Es wird empfohlen, die genannten hydrogeologischen Verhältnisse sowie die ggf. vorliegende LHKW-Belastung des Grundwassers bei der Bauplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung falls notwendig im Zuge der Bauausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung falls notwendig im Zuge der Bauausführungsplanung.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung („BV Ehem. Steinbruchgelände zwischen Felsenkellerweg und Wobachstraße, Flst.-Nr. 4846/1, 4846/2, 4846/7, 74321 Bietigheim-Bissingen, Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, 03.02.2025“) durchgeführt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4.	<p>Verband Region Stuttgart 11.02.2025</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ in Bietigheim-Bissingen.</p>	

		<p>Zur vorliegenden Planung kann folgende Stellungnahme abgegeben werden: Der Planung stehen zum aktuellen Planstand keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Eine verbindliche Beurteilung der Planung kann jedoch erst dann erfolgen, wenn im weiteren Verfahren die ausgearbeiteten Unterlagen vorliegen.</p> <p>Wir bitten daher um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Verfahren findet statt.</p>
5.	<p>Landratsamt Ludwigsburg 26.02.2025</p>	<p>I. Naturschutz</p> <p>Der gesetzlich verankerte Artenschutz ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu beachten und hinreichend zu bearbeiten. Die im Anschreiben erwähnte artenschutzrechtliche Untersuchung wurde nicht mitübersendet. Eine Beurteilung ist daher aktuell nicht möglich.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde ist möglichst frühzeitig über die Ergebnisse der Untersuchung zu informieren. Wir empfehlen auch für die Abstimmung von eventuell erforderlichen Maßnahmen eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u> Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Bietigheimer Muschelkalk-Wasserfassungen ,Grünwiesen und ,Mühlwiesen, innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIA. Unter unterschiedlich mächtigen quartären Überlagerungen (Hangschutt, Talaueablagerungen des ehemaligen Streifelbachs) stehen hier unmittelbar die Schichten des Oberen Muschelkalks an. Vor über 30 Jahren wurden im Gebiet Baugrunderkundungen durchgeführt von denen möglicherweise noch ein Pegel (s. Anlage Pegel)</p>	<p>Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde zum Bebauungsplan erstellt („Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zeeb & Partner Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 28.10.2024/30.07.2025“). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>Eine frühzeitige Abstimmung der artenschutzrechtlichen Untersuchung mit der UNB hat stattgefunden.</p> <p>Nebenstehende Hinweise wurden in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C8 „Trinkwasserfassung“ sowie Kapitel C6 „Grundwasserschutz / Hydrogeologie“ aufgenommen.</p>

		<p>vorhanden sein könnte. Damals wurden uneinheitliche Grundwasserstände zwischen 183,5 und 185,7 m ü.NN festgestellt und es wurde davon ausgegangen, dass das Grundwasser der quartären Schichten mit dem Grundwasser des Muschelkalkaquifers hydraulisch in Verbindung steht. Außerdem wurden erhöhte CKW-Belastungen im quartären Grundwasser (0,2 mg/1 Tri) festgestellt.</p> <p>Wir empfehlen dringend im Vorfeld objektbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen. Außerdem bitten wir, nachfolgende Punkte zu beachten und diese als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Maßnahmen, welche über 10 m in den Untergrund einbinden sind in jedem Fall bei der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserableitungen sind nicht zulässig. <p>- Falls bei Bauausführungen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, oder Grund- wasserzugangsstellen (Pegel, Brunnenanlagen, Quellen...) ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.</p> <p><u>Starkregen:</u> Auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Bietigheim-Bissingen wird an dieser Stelle verwiesen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollten im Bebauungsplan mitberücksichtigt werden. Nach der Starkregengefahrenkarte sind Teile der betreffenden Flurstücke von Überflutungen bei Starkregen betroffen.</p>	<p>Nebestehender Hinweis wurde in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C6 „Grundwasserschutz / Hydrogeologie“, aufgenommen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung („BV Ehem. Steinbruchgelände zwischen Felsenkellerweg und Wobachstraße, Flst.-Nr. 4846/1, 4846/2, 4846/7, 74321 Bietigheim-Bissingen, Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, Lorch-Weitmars, 03.02.2025“) durchgeführt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>Falls notwendig, finden weitere Untersuchungen nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren statt, im Zuge der konkreten Ausführungsplanung / Erschließung. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten für die geplanten Unterkellerungen dennoch Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, wird der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abgestimmt.</p> <p>s.o.</p> <p>s.u.</p>
--	--	---	---

		<p>Der Bereich des Plangebietes, in dem die Tiefgaragenzufahrten und der Gartenzugang geplant sind, werden bei Starkregen überflutet. Die Überflutungstiefe liegt laut Starkregengefahrenkarte zwischen 10 und 50 cm. Des Weiteren sind in diesem Bereich Neben- räume im Untergeschoss geplant.</p> <p>Es wird dringend empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/.</p> <p><u>Altlasten:</u> Für den Planbereich liegen uns aktuell keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten für die geplanten Unterkellerungen dennoch Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Wir bitten, unter den Hinweisen im Bebauungsplan folgenden Eintrag vorzunehmen:</p> <p>Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023). Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiege- lungsf lächen, Baustelleneinrichtungsf lächen, Retentionsf lächen ...) auf bislang un bebautem, un beeinträchtigt em Boden ein</p>	<p>Nebenstehende Hinweise wurden in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C9 „Starkregen“ aufgenommen.</p> <p>Geeignete Schutzmaßnahmen bei Starkregen werden im Zuge der abschließenden Vorhabenplanung abgestimmt und, wenn notwendig, vorgesehen. Der Bauherr muss dies im Rahmen der Ausführungsplanung im dann noch zu genehmigenden Entwässerungsgesuch planen. Von der generellen Umsetzbarkeit des Vorhabens wird ausgegangen.</p> <p>Nebenstehende Hinweise wurden in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C3 „Altlasten“ aufgenommen.</p> <p>Nebenstehende Hinweise wurden in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C2 „Bodenschutz / Bodenschutzkonzept“ aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutz- gut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt, Verwertung von Erdaushub" vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen</p> <p>.</p> <p>Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 m³ sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p>Wir bitten, die Merkblätter den Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p> <p>III. Immissionsschutz</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße regen wir an die schalltechnische Situation im Plangebiet im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersuchen zu lassen.</p>	<p>Nebenstehende Hinweise wurden in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel C2 „Bodenschutz / Bodenschutzkonzept“ aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept wird im Zuge der Ausführungsplanung erstellt.</p> <p>Das genannte Merkblatt wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2025). Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Hierauf wird verwiesen.</p>
--	--	--	---

<p>10.</p>	<p>SWBB (Abwasser) 27.01.2025</p>	<p>Bezüglich der Entwässerung empfehlen wir grundsätzlich die gängigen Hinweise zur Notwendigkeit einer getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser und die frühzeitige Nachweisführung für den Überflutungsschutz (Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100) aufzunehmen.</p> <p>Wir empfehlen zudem entsprechende Vorgaben zum Aufbau der Dachbegrünung im Bebauungsplan festzuschreiben. Als Minimalanforderung kann ein Gründachaufbau >10 cm, extensiv begrünt angesehen werden. Nach dem Stand der Technik für vergleichbare Bauwerke und Abflussneutralität sind Retentions Gründächer mit Drossel und Wasseranstau anzustreben.</p> <p>Wie bereits in früherer Korrespondenz in den vergangenen Jahren dargelegt, verläuft im Bereich des geplanten Bauvorhabens eine ehemalige Bachverdolung (Streifelbachdole), an die noch vereinzelt Regenwasserleitungen angeschlossen sind. Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt keinerlei Belange der Entwässerung und sieht eine Bebauung vor, die den Verlauf der Bachdole unbeachtet lässt.</p> <p>Im Zuge der geplanten Regenwasserableitung aus dem Aurain, die in den kommenden Jahren über die Ulrichstraße und die Wobachstraße in Richtung Enz geführt wird, ergäbe sich die Möglichkeit, die Streifelbachdole im Planungsbereich stillzulegen. Allerdings ist im Zuge dieser Baumaßnahmen auch mit einer Kollision der Bauzeiten zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen sowohl bei den Anfahrtsmöglichkeiten als auch bei der Nutzung des verfügbaren Baufelds führen kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Rohbauarbeiten der Bauvorhaben im Planungsgebiet gleichzeitig mit den</p>	<p>Im Bebauungsplan-Textteil ist unter Ziff. A8.1 „Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem“ folgende Festsetzung enthalten: „Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Eine Regenwasserrückhaltung bzw. Zwischenspeicherung hat über begrünte Dächer sowie über einen Stauraumkanal / Zisterne zu erfolgen. Häusliche Abwässer sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.“ Der weiterführende Hinweis wird in die Begründung zur Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Begründung der Dächer (A10.2.5) sowie zur Begründung von Tiefgaragen / baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (A10.2.2) aufgenommen. Die Festsetzung zur Begründung der Dächer enthält die Mindestanforderung: Die belebte Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen wurden in die Bebauungsplan-Begründung, Kapitel 6.2 „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.</p>
------------	--	--	--

		<p>Tiefbauarbeiten für die Regenwasserleitung durchgeführt werden können. Eine enge zeitliche Koordination der beiden Baustellen ist daher zwingend erforderlich.</p> <p>Der vorläufige Entwässerungs-Hausanschlusspunkt befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wobachstraße. An diesen müssen beide Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser und Regenwasser) vorläufig angeschlossen werden. Nach Fertigstellung des Regenwasserkanals ist dann der provisorische Anschluss der Regenentwässerung auf den neuen Kanal umzuverlegen. Die Zustimmung zu einer Änderung des Bebauungsplanes muss daher an die Einwilligung zur Kostenübernahme der Herstellung der Baufreiheit und der zu erwartenden Mehrkosten in der Bauabwicklung bezüglich der beschriebenen Regenwasserableitung gekoppelt werden.</p> <p>Weitere Hinweise zum vorliegenden Konzept ergeben sich aus der vorgesehenen riegelartigen Bebauung am Hang, die insbesondere bei Starkregen zu einem erheblichen Gefahrenpunkt führen kann. Ohne geeignete Fließwege an der Oberfläche ist mit einem entsprechenden Überflutungsrisiko aus diesem Senkenbereich zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Geeignete Schutzmaßnahmen bei Starkregen werden im Zuge der abschließenden Vorhabenplanung abgestimmt und, wenn notwendig, vorgesehen. Der Bauherr muss dies im Rahmen der Ausführungsplanung im dann noch zu genehmigenden Entwässerungsgesuch planen. Von der generellen Umsetzbarkeit des Vorhabens wird ausgegangen.</p>
11.	<p>Polizeipräsidium Ludwigsburg (Verkehr) 29.01.2025</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Sachbereich Verkehr beim Führungs- und Einsatzstab des Polizeipräsidiums Ludwigsburg nimmt hiermit zum oben genannten Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs wie folgt Stellung: Grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen keine. An der grundlegenden Erschließung des Areals ändert sich letztendlich nichts. Die geringe Anzahl der Stellplätze in Relation zu der Anzahl an Wohneinheiten wird allerdings kritisch gesehen. Der Parkdruck wird sich in der Wobachstraße und im Felsenkellerweg erheblich erhöhen. Die derzeit bereits stark frequentierten öffentlichen Parkplätze in der Wobachstraße werden voraussichtlich von Anwohnern dauerhaft in Beschlag genommen werden und</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die vorgesehenen Stellplätze bzw. die hierzu in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung entspricht der Stallplatzsatzung der Stadt Bietigheim-Bissingen.</p>

		<p>stehen der Allgemeinheit dann nicht mehr wie bisher zur Verfügung. Es gibt im Umfeld wenig Ausweichflächen für den ruhenden Verkehr, so dass das Neubauprojekt voraussichtlich einen nicht unerheblichem Parkplatzsuchverkehr in einem Bereich generieren wird, in dem viel Fußgänger- und Radverkehr stattfindet (Bürgergarten, Aldi-Parkplatz, Radverkehrsführung...) Auch ist mit Konflikten mit den aktuellen Anliegern zu rechnen. Aus den genannten Gründen sollten bei der Anlage der Stellplätze und der Tiefgaragenein- und ausfahrten einige im folgenden dargelegten Grundsätze berücksichtigt werden:</p> <p>Sicherheitsaspekte von Grundstücksausfahrten Ausfahrten von privaten Stellplätzen, Tiefgaragen, Parkplätzen u. ä., sowie deren Umfeld sollten im Interesse der Verkehrssicherheit auch auf privaten Flächen so gestaltet werden, dass beim unmittelbaren Ausfahren (auch beim rückwärts Ausparken aus Stellplätzen!) nach allen Seiten eine möglichst freie und weite Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum besteht. So sollten jegliche Mauervorsprünge, Erdaufschüttungen, Bepflanzungen, Briefkästen, Hinweistafeln, Dekorelemente etc. vermieden werden, welche die Sicht aus dem Fahrzeug sowohl in den Gehwegbereich als auch in die Fahrbahn wesentlich einschränken könnten. Hinsichtlich der Gehwege ist zu bedenken, dass hier auch kleine Kinder mit Spielfahrzeugen und Rollstuhlfahrer verkehren, die auf Grund ihrer geringen Höhe auch von niedrigen Sichthindernissen wie Staudenbeeten, Dekorzäunen etc. verdeckt werden können. Auch ist hinsichtlich der Sichtweite in den Gehwegbereich zu bedenken, dass die erhöhte Bewegungsgeschwindigkeit und der längere Anhalteweg von Inline-Skatern, Kindern auf Fahrrädern, Tretrollern u. ä. eine relativ lange Sichtachse zwischen ausfahrendem/ausparkendem Fahrzeug und Gehwegbenutzer erfordert, um ein rechtzeitiges gegenseitiges Erkennen zu ermöglichen.</p>	<p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p>
12.	<p>Polizeipräsidium Ludwigsburg (Verkehr)</p>	<p>1. Sicherheit durch Stadtgestaltung</p>	

	29.01.2025	<p>„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“</p> <p>Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p>2. Öffentlicher Raum Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine grundsätzlichen Probleme bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ Planbereich 2.4 gesehen. Jedoch sind nachfolgend ein paar Dinge anzumerken und zu beachten.</p> <p>2.1. Pkw-Stellplätze Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten. Weiteres siehe separate Stellungnahme Sachbereich Verkehr des Polizeipräsidium Ludwigsburg.</p> <p>2.2. Tiefgaragen Tiefgaragen sollten ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.</p> <p>3. Sicher Wohnen Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt auch hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können</p>	<p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Probleme bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ Planbereich 2.4 gesehen werden.</p> <p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p>
--	------------	--	---

		<p>potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.</p> <p>3.1. Infrastrukturelle Anbindung Die Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde ist wichtig, um eine Isolierung des Wohngebietes zu vermeiden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut aus-geleuchtet sein.</p> <p>3.2. Bebauung und räumliche Anordnung Durch das Angebot im Bebauungsplan „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ wird ein „Mehrgenerationenwohnen“ ermöglicht, was sich positiv auf das Gefüge des Wohngebiets auswirkt. Im Gegensatz zu monostrukturierten Wohngebieten stellt eine alters-gemischte Bewohnerschaft sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit. Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle. Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentliche und öffentliche Bereichen sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Bereiche zwischen den Häusern. Offene Sichtachsen zwischen den Gebäuden sowie eine ausreichende Beleuchtung und offene Fassaden verhindern hier außerdem das Entstehen einer „Hinterhofsituation“. Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle. Hier sollte darauf geachtet werden, dass insbesondere die Erdgeschosse der angrenzenden Häuser</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, gut angebundener Lage. Die Ausgestaltung der ÖPNV-Haltestellen sowie die Gestaltung der Wege ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es handelt sich bei dem Vorhaben um Mehrfamilienhäuser, in denen unterschiedlich große Wohnungen angeboten werden. Dies führt zu einer gemischten Bewohnerstruktur.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

		<p>offen und belebt sind, d.h. geschlossene Fassaden, Leerstände und Anlieferungssituationen sollten vermieden werden.</p> <p>3.3. Orientierung und Sichtbarkeit Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein. Es wird empfohlen, die Abfallbehälter der Mehrfamilienhäuser so zu verorten, dass dadurch Begegnung zwischen den Bewohnern gefördert wird.</p> <p>3.4. Beleuchtung Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN Normen sind zu beachten.</p> <p>3.5. Freiflächen Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.</p>	<p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p> <p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p> <p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p>
--	--	--	--

		<p>Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist auch hier zu achten.</p> <p>3.6. Technische Sicherung</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. 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 des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg, ist gerne bereit, die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten oder in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Tamm eine Veranstaltung für Bauinteressenten durchzuführen.</p> <p>Kontaktadresse: Polizeipräsidium Ludwigsburg Referat Prävention Tel.: 07141 – 18 8001 E-Mail: ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de</p>	<p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p> <p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p> <p>Eine Information des Vorhabenträgers findet statt.</p>
13.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 03.02.2025</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p>abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, daß sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verlegung neuer TK-Linien aus heutiger Sicht nicht erforderlich ist. Kenntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
14.	<p>Freiwillige Feuerwehr 22.01.2025</p>	<p>herzlichen Dank für die Übersendung der Unterlagen und Ihre Bemühungen damit.</p> <p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutz bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben. Vorausgesetzt wird die Erreichbarkeit / das Vorhandensein von Aufstellflächen für tragbare Leitern der Feuerwehr zur Rettung von Personen gem. den Vorgaben der VwV Feuerwehrlflächen. Der einzelne Nachweis pro Wohneinheit ist bei den späteren Planungen zu erbringen.</p> <p>Soweit in aller Kürze aus Sicht des abwehrenden Brandschutz. Eine spätere Beteiligung / Detailplanung ist ja üblich und wird auch hier vorausgesetzt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen.</p> <p>Eine Berücksichtigung nebenstehender Ausführungen in der Vorhabenplanung hat stattgefunden.</p>
15.	<p>Kämmerei 23.01.2025</p>	<p>Stellungnahme zum BPlan-Entwurf „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>Wir bitten um eine Beteiligung im weiteren Verfahren. Zum jetzigen Zeitpunkt (nur mit Abgrenzungsplan, ohne konkrete Festsetzungen) können aus beitragsrechtlicher Sicht keine konkreten Angaben gemacht werden.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.</p>

	<p>Wir bitten bei der Festlegung der konkreten Festsetzungen auf Folgendes zu achten:</p> <p>A. Zeichnerischer Teil</p> <p>Nutzungsmaß und -art:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist für das gesamte Plangebiet eine Nutzungsschablone eingetragen und ist diese auch vollständig ausgefüllt, insbesondere ist Z festgesetzt? 2. Falls kein Z festgelegt wird: Sind FH und TH festgesetzt und sind die entsprechenden Bezugshöhen eingetragen? 3. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass auch die Art des Gebiets (z.B. WA, GE) festgesetzt wird. <p>Baufenster:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sind die Baufenster vollständig eingezeichnet? (D.h. fehlen keine Linien?) <p>Legende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist die Legende vollständig und plausibel? (D.h. sind alle Einträge zu finden und auch in denselben Farben?) <p>Verkehrsflächen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sind alle Flst erschlossen? Wie? (z.B. durch Anbaustraße, Wohnweg o.ä.) 2. Ist zu entnehmen, dass die Verkehrsflächen nur als Richtlinien geplant oder verbindlich festgesetzt sind? 3. Gibt es Tiefgaragen? Wenn ja, wo und wie ist die Zufahrt geplant? <p>Flurstücke:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden Grundstücksflächen / Flurstücks-Zuschnitte neu projektiert? Wenn ja, wie? <p>B. Textteil</p> <p>Geltungsbereich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Flst sind vom BPlan betroffen? 2. Stimmt die Liste der Flst mit dem zeichnerischen Teil überein? <p>naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sind überhaupt welche festgelegt? Welche? Wo? 2. Auf welche Anlagen / Gutachten wird verwiesen? 	<p>Eine Berücksichtigung aller nebenstehender Ausführungen zum zeichnerischen Teil und Textteil haben bei der Erstellung des Bebauungsplans stattgefunden.</p>
--	---	--

		<p>3. Finden diese im BPlan-Gebiet oder außerhalb statt?</p> <p>4. Ist festgelegt, auf welchen Grundstücken genau diese stattfinden sollen? Einzel- oder Sammelzuordnung?</p> <p>5. Prüfen ob es sich um Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen handelt (=CEF)</p>	
16.	<p>Verband Region Stuttgart 11.02.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Wobachstraße/Felsenkellerweg“ in Bietigheim-Bissingen.</p> <p>Zur vorliegenden Planung kann folgende Stellungnahme abgegeben werden: Der Planung stehen zum aktuellen Planstand keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Eine verbindliche Beurteilung der Planung kann jedoch erst dann erfolgen, wenn im weiteren Verfahren die ausgearbeiteten Unterlagen vorliegen.</p> <p>Wir bitten daher um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine regionalplanerischen Ziele entgegenstehen.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wird weiter am Verfahren beteiligt.</p>
17.			

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

- Stadt Asperg
- Stadt Markgröningen
- Stadt Pleidelsheim
- Stadt Ludwigsburg
- Stadt Ingersheim
- Stadt Tamm
- Stadt Sachsenheim
- Tiefbauamt

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

Nr.	Bürgeranregung	Datum	Stellungnahme	Anmerkung
1.		23.12.2024	<p>1. Die Felsenkellertreppe ist seit Jahren in einem desolaten Zustand (Stadt)</p> <p>2. Bitte den Mindestabstand zu meinem Haus - Felsenkellerweg ■ einhalten (2 ½ Meter)</p> <p>3. Selbstverständlich werde ich die Bebauung täglich kontrollieren. Mein Opa ■ und sein Vater ■ hatten eine Bauunternehmung (■) und waren Architekten. Eingaben werden bei Überschreitungen folgen.</p> <p>4. Sollten Schäden an meinem Haus Felsenkellerweg ■ auftreten, werde ich dies sofort anzeigen (Fundament dergleichen, was teuer für die Stadt/Bauunternehmung werden dürfte).</p> <p>5. Ich halte die moderne (hier!) Stadtentwicklung für eine moderne Stadtzerstörung! (aber immerhin kommen die Ratten von dort weg!) Diese armen, gartenlosen Menschen, der Lärm der unerträglichen Stuttgarter Straße und kein Baum in Sicht! (wie im Hühner-Käfig- nicht bio!)</p>	<p>1. Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>2. Eine Beachtung der Abstandsflächen findet statt.</p> <p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Schallmaßnahmen sind vorgesehen. Zudem reagiert der Städtebau auf die vorhandene Situation und schafft einen abgeschirmten, begrünten Innenhof.</p>
2.		14.02.2025	<p>Wir erheben Einspruch gegen die Pläne Bauvorhaben Wobachstraße</p> <p>Wir haben erfahren, dass es jetzt Planungen für das Bauvorhaben in der Wobachstraße gibt. Auf der Webseite der Stadt Bietigheim-Bissingen haben wir die vorläufigen Pläne</p>	

		<p>gesehen und waren auch beim Termin im Bissinger Rathaus, an dem zwei Mitarbeiterinnen des Bauamtes anwesend waren.</p> <p>Wir erheben Einspruch gegen die Höhe des Gebäudekomplex und die Baumasse der geplanten Gebäude.</p> <p>I.) Das Gebäude des geplanten Nachbargebäudes Wobachstraße ist zu hoch</p> <p>Die Ansicht des Plans auf der Webseite der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Planungsverfahren Wobachstraße: Von der Wobachstraße aus stellt es sich so dar, als ob die Höhe des neuen Gebäudes vermeintlich unterhalb der des Nachbarhauses Wobachstraße 11 liegt. Das ist nicht der Fall und irreführend.</p> <p>Es ist nur der runde Turm in der Ansicht gezeigt. Er soll suggerieren, das das ganze Gebäude Wobachstraße 11 6 Geschosse hat. Das stimmt nicht.</p> <p>Maßgeblich für die Geschoßhöhe eines neuen Nachbargebäudes ist aber somit der wesentlich niedrigere Längsbau, der der größte Teil des Gebäudes Wobachstraße 11 ist.</p> <p>Der runde Turm überragt zwar als architektonisches Stil-Element den sehr viel größeren und längeren Längsbau um 2 Geschosse. Der Rest des Gebäudes ist aber sehr viel niedriger und auch nicht durchgehend kompakt gebaut. Die oberste 4. Etage des Längsbaus Wobachstraße 11 besteht aus den sogenannten Studio-Würfeln</p>	<p>Grundsätzlich gilt: Aus städtebaulicher Sicht wird diese Höhenentwicklung als verträglich angesehen. Das direkt angrenzende Gebäude ist lediglich ein Geschoss höher. Weiter in Richtung Osten erhöht sich das geplante Gebäude dem Gelände entsprechend um ein Geschoss.</p> <p>I.)</p> <p>Das nebenstehend erwähnte bestehende Nachbargebäude Wobachstraße 11 steht senkrecht zu der nun vorgesehenen Bebauung. Dies ist dem steilen Abknicken der Wobachstraße geschuldet.</p> <p>Bei einer Beurteilung der Höhenentwicklung des Vorhabens von der Wobachstraße aus (von Norden senkrecht auf das Vorhaben blickend) wird beim Gebäude Wobachstraße 11 aufgrund der beschriebenen Situation lediglich der „Turm“ städtebaulich wirksam. Dieser ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Felsenkeller I – Wobachstraße 1 – 3, 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 18.04.2007, mit einer Gebäudehöhe von 210,3 ü.NN festgesetzt- und ist somit deutlich höher als die festgesetzten Höhen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wobachstraße / Felsenkellerweg“.</p> <p>Wird der Längsbau des nebenstehend erwähnten bestehenden Nachbargebäudes Wobachstraße 11 in voller Länge von der Wobachstraße aus betrachtet tritt das Vorhaben aufgrund des steilen Abknickens der Wobachstraße nicht in Erscheinung.</p> <p>Die Höhenentwicklung sowie auch die Fassade des geplanten Vorhabens ist – entsprechend den Wünschen des Gemeinderates – kleinteilig mit mehreren Rücksprüngen</p>
--	--	--	---

		<p>und größeren Dachgarten- und Terrassenflächen Es handelt sich also nicht um ein komplett bebautes Gebäude-Geschoss sondern um eine nur locker bebaute Dachfläche.</p> <p>- Der Runde Turm besteht aus: - Ebene 0 Haupteingang, Foyer Ebene 1-6 Der Runde Turm mit 4 Einheiten, an 1 Treppenhaus (2Praxen, 1 Büro, 2 Wohnungen über insgesamt über 3 Etagen</p> <p>Der Längsbau Wobachstraße II besteht aus: Ebene 0 Aldi Laden, durchgehend gebaut + Ebene 1-3 Wohnungen, durchgehend gebaut 16 Einheiten an 3 Treppenhäusern (2x5 und 1x6 Wohneinheiten) + Ebene 4 Dachgarten und Terrassen mit kleineren Studio Würfeln, locker bebaut</p> <p>Der Längsbau ist der weitaus größere, maßgebliche Teil des Gebäudes nach dem sich die Höhe des Nachbargebäudes richten sollte.</p> <p>2.) Baumasse des Baukörpers des geplanten Bauvorhabens Wobachstraße</p> <p>Der Baukörper ist extrem massiv auf der gesamten Grundstücks Fläche. Das Gebäude zur Wobachstraße und Richtung Stuttgarter Straße ist ein unglaublich massiver Riegel. Zum Längsbau Wobachstraße 11 hin ist das geplante Gebäude ebenso ein extrem massiver Riegel, der das bereits bestehende Gebäude auf fast 3/4 der Gebäudelänge des Längsbaus überragen wird. Auf den Plänen ist die geplante „Tiefgarage“ kein</p>	<p>gestaltet. Für den größten Teil des Vorhabens ist eine maximale Gebäudehöhe von 205,2 müNN festgesetzt. Ein von der Straße zurückgesetzter Teil ist mit einem Geschoss mehr und somit einer maximalen Gebäudehöhe von 207,3 müNN festgesetzt.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Felsenkeller I – Wobachstraße 1 – 3, 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit 18.04.2007, für das westlich angrenzende Bestandsgebäude sieht ebenfalls eine Reduzierung der Abstandsflächen vor.</p>  <p>Perspektiven, L/A LIEBEL/Architekten BDA, Stand 17.04.2025</p> <p>2.) Die Grundflächenzahl ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wobachstraße / Felsenkellerweg“ mit 0,45 festgesetzt und befindet sich somit deutlich unterhalb der möglichen Bebauungsdichten der umgebenden Bebauungspläne.</p> <p>Der momentan rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im Plangebiet zudem unter anderem ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0.6 vor. Auch der westlich des Plangebiets bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Felsenkeller I - Wobachstraße 1 - 3“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 18.04.2007 setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist u.a. durch die Entwicklung des Plangebiets dem anhaltenden Wohnbauflächenbedarf zu begegnen sowie durch Neuordnung</p>
--	--	---	---

		<p>Untergeschoss", wie es der Name vermuten ließe, sondern die Ebene 0 des Gebäudes.</p>	<p>und effiziente Nachverdichtung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. So ist Bietigheim-Bissingen eine der Städte in Baden-Württemberg mit angespanntem Wohnungsmarkt. In der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ werden die 89 Städte und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.</p> <p>Die Planung selbst sieht durch die geschlossene Randbebauung im Norden eine der Schallsituation angepasste städtebauliche Form vor, durch die ein der Straße abgewandter, ruhigerer, begrünter Innenhof entsteht. Der Bereich der Hangkante mit der Bestandsbegrünung bleibt großteils bestehen. Die städtebauliche Form orientiert sich zudem an der bereits westlich angrenzenden entstandenen länglichen Bebauung.</p> <p>Die Höhenentwicklung sowie auch die Fassade des geplanten Vorhabens ist – entsprechend den Wünschen des Gemeinderates – kleinteilig mit mehreren Rücksprüngen festgesetzt.</p> <p>In den Ansichten Süd und West wird die Tiefgarage dargestellt. Hier ist abzulesen, dass sich der Großteil der Tiefgarage unter der Erde befinden wird.</p> <p>Das in seiner Höhe gestaffelte Gebäude fügt sich hinsichtlich seiner Masse als auch seiner Höhe in das gewachsene Umfeld ein (siehe hier auch die Ansichten West und Süd).</p>
--	--	--	---

		<p>3. Schlussfolgerungen ;</p> <p>Die Geschosshöhen des geplanten Baus sind offensichtlich so gewählt, dass die obersten Etagen von Haus 1 und Haus 2 a und b das Gebäude Wobachstrasse 11 überragen sollen. Auf diese Weise sollen vermutlich Penthouse Wohnungen im jeweils obersten Geschoss mit freiem Blick auf die Bietigheimer Altstadt entstehen, die attraktiver Wohnraum sind und höhere Erträge / Gewinne ermöglichen.</p> <p>Die begrenzte Grundstückgröße, erschwert durch die Hanglage und das felsige Gelände das Bebauen. Die Grundfläche für die Wohnbebauung ist somit nicht allzu groß. Es wird mit allen Mitteln versucht durch die Höhe des Gebäudes, ohne Rücksicht auf die Nachbarschaft rundum, das zu kompensieren und durchzusetzen.</p> <p>Das Grundstück gehört offensichtlich 2 Investoren, die das Maximum herausholen wollen um eine große Rendite zu erzielen. Betriebswirtschaftliche Berechnung ist das eine, harmonische optische und gebäudemögliche Verträglichkeit mit dem direkten Umfeld das andere. An einer so markanten Stelle Bietigheims mit einem dort bereits stehenden gelungenem markanten Gebäude am Entree zur Altstadt Bietigheim gehört ein schönes Gebäude als Pendant zu unserer Wohnanlage.</p> <p>Das geplante Gebäude ist sehr weit davon entfernt. Als wir uns vor 20 Jahren mit dem Bauobjekt Wobachstrasse ■ der Hausbau ■ beschäftigt und hier eine Wohnung gekauft haben, war uns von vornherein klar, daß das Nachbargrundstück irgendwann</p>	<p>3. Auf die obenstehenden Abwägungsvorschläge wird verwiesen.</p> <p>Zudem wird auf die ausführlichen Erläuterungen in den Bebauungsplan-Unterlagen verwiesen.</p>
--	--	---	--

			<p>bebaut wird. Es war uns auch klar, dass wegen der Grundstückspreise im Raum Stuttgart auf dem Nachbargrundstück nicht nur ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen wird.</p> <p>Das Haus Wobachsti-afße 11 hat 21 Einheiten. Wir haben durchaus damit gerechnet, dass das Objekt nebenan ähnlich groß werden könnte.</p> <p>Eine mehr als Verdoppelung der Wohneinheiten, den extremen völlig verdichteten Baukörper und die Geschoss-Höhe nehmen wir nicht unwidersprochen hin.</p>	
3.		20.02.2025	<p>Wir erheben Einspruch gegen die Pläne Bauvorhaben Wobachstraße</p> <p>Wir haben erfahren, dass es jetzt Planungen für das Bauvorhaben in der Wobachstraße gibt.</p> <p>Auf der Webseite der Stadt Bietigheim-Bissingen haben wir die vorläufigen Pläne gesehen und waren auch beim Termin im Bissinger Rathaus, an dem zwei Mitarbeiterinnen des Bauamtes anwesend waren.</p> <p>Wir erheben Einspruch gegen die Höhe des Gebäudekomplex und die Baumasse der geplanten Gebäude.</p> <p>I.) Das Gebäude des geplanten Nachbargebäudes Wobachstraße ist zu hoch</p> <p>Die Ansicht des Plans auf der Webseite der Stadt Bietigheim-Bissingen zum Planungsverfahren Wobachstraße: Von der</p>	<p>Auf die obenstehende, identische Stellungnahme Nr. 2 mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p>

		<p>Wobachstraße aus stellt es sich so dar, als ob die Höhe des neuen Gebäudes vermeintlich unterhalb der des Nachbarhauses Wobachstraße 11 liegt. Das ist nicht der Fall und irreführend. Es ist nur der runde Turm in der Ansicht gezeigt. Er soll suggerieren, das das ganze Gebäude Wobachstraße 11 6 Geschosse hat; das stimmt nicht. Maßgeblich für die Geschoßhöhe eines neuen Nachbargebäudes ist aber somit der wesentlich niedrigere Längsbau, der der größte Teil des Gebäudes Wobachstraße 11 ist. Der runde Turm überragt zwar als architektonisches Stil-Element den sehr viel größeren und längeren Längsbau um 2 Geschosse. Der Rest des Gebäudes ist aber sehr viel niedriger und auch nicht durchgehend kompakt gebaut. Die oberste 4. Etage des Längsbaus Wobachstraße 11 besteht aus den sogenannten Studiowürfeln und größeren Dachgarten- und Terrassenflächen Es handelt sich also nicht um ein komplett bebautes Gebäude-Geschoss sondern um eine nur locker bebaute Dachfläche. - Der Runde Turm besteht aus: - Ebene 0 Haupteingang, Foyer Ebene 1-6 Der Runde Tunn mit 4 Einheiten, an I Treppenhaus (2Praxen, I Büro, 2 Wohnungen über insgesamt über 3 Etagen</p> <p>Der Längsbau Wobachstraße II besteht aus: Ebene 0 Aldi Laden, durchgehend gebaut + Ebene 1-3 Wohnungen, durchgehend gebaut</p>	
--	--	---	--

		<p>16 Einheiten an 3 Treppenhäusern (2x5 und 1x6 Wohneinheiten) + Ebene 4 Dachgarten und Terrassen mit kleineren Studio Würfeln, locker bebaut</p> <p>Der Längsbau ist der weitaus größere, maßgebliche Teil des Gebäudes nach dem sich die Höhe des Nachbargebäudes richten soll.</p> <p>2.) Baumasse des Baukörpers des geplanten Bauvorhabens Wobachstraße</p> <p>Der Baukörper ist extrem massiv auf der gesamten Grundstücks-Fläche. Das Gebäude zur Wobachstraße und Richtung Stuttgarter Straße ist ein unglaublich massiver Riegel. Zum Längsbau Wobachstraße 11 hin ist das geplante Gebäude ebenso ein extrem massiver Riegel, der das bereits bestehende Gebäude auf fast 3/4 der Gebäudelänge des Längsbaus überragen wird. Auf den Plänen ist die geplante „Tiefgarage“ kein Untergeschoss“, wie es der Name vermuten ließe, sondern die Ebene 0 des Gebäudes.</p> <p>3. Schlussfolgerungen ; Die Geschosshöhen des geplanten Baus sind offensichtlich so gewählt, dass die obersten Etagen von Haus 1 und Haus 2 a und b das Gebäude Wobachstrasse 11 überragen sollen. Auf diese Weise sollen vermutlich Penthouse Wohnungen im jeweils obersten Geschoss mit freiem Blick auf die Bietigheimer Altstadt entstehen, die attraktiver Wohnraum sind und höhere Erträge / Gewinne ermöglichen.</p>	
--	--	--	--

		<p>Die begrenzte Grundstückgröße, erschwert durch die Hanglage und das felsige Gelände das Bebauen. Die Grundfläche für die Wohnbebauung ist somit nicht allzu groß. Es wird mit allen Mitteln versucht durch die Höhe des Gebäudes, ohne Rücksicht auf die Nachbarschaft rundum, das zu kompensieren und durchzusetzen.</p> <p>Das Grundstück gehört offensichtlich 2 Investoren, die das Maximum herausholen wollen um eine große Rendite zu erzielen. Betriebswirtschaftliche Berechnung ist das eine, harmonische optische und gebäudemögliche Verträglichkeit mit dem direkten Umfeld das andere. An einer so markanten Stelle Bietigheims mit einem dort bereits stehenden gelungenem markanten Gebäude am Entree zur Altstadt Bietigheim gehört ein schönes Gebäude als Pendant zu unserer Wohnanlage.</p> <p>Das geplante Gebäude ist sehr weit davon entfernt. Als wir uns vor 15 Jahren mit dem Bauobjekt Wobachstrasse ■ der Hausbau ■ beschäftigt und hier eine Wohnung gekauft haben, war uns von vornherein klar, daß das Nachbargrundstück irgendwann bebaut wird. Es war uns auch klar, dass wegen der Grundstückspreise im Raum Stuttgart auf dem Nachbargrundstück nicht nur ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen wird.</p> <p>Das Haus Wobachsti-afse 11 hat 21 Einheiten. Wir haben durchaus damit gerechnet, dass das Objekt nebenan ähnlich groß werden könnte.</p> <p>Eine mehr als Verdoppelung der Wohneinheiten, den extremen völlig</p>	
--	--	---	--

			verdichteten Baukörper und die Geschoss-Höhe nehmen wir nicht unwidersprochen hin.	
4.		14.02.2025	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Miteigentümer des Objekts Wobachstraße ■■■ begrüße ich, dass das brachliegende Nachbargrundstück bebaut werden soll.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung möchte ich als direkt betroffener Eigentümer in der Wobachstraße ■■■ jedoch auf folgende Punkte hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die vorhandene Bebauung Wobachstraße 11 besteht aus einem 3-geschoßigen Längsbau mit 3 Eingängen und jeweils einem zurückgesetzten Staffelgeschoss je Eingang sowie einem turmartigen Rundbau mit 3 vollen und 3 zurückgesetzten Geschossen. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass trotz der Baumasse ein gegliederter Baukörper entsteht. 2. Demgegenüber wirkt der Baukörper des vorliegenden Planungsentwurfs massig und blockartig. 3. In den ausgelegten Plänen ist nicht zu erkennen, dass die Neuplanung den Längsbau der Wobachstr. 11 um 2 Stockwerke überragen soll. Ferner ist dieser in der Perspektive als massiger Baukörper dargestellt, die vorh. Höhenabstufung ist nicht dargestellt. Die Wahl der 	Auf die obenstehende, ähnlich lautende Stellungnahme Nr. 2 mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.

			<p>Vogelperspektive verniedlicht die Planung.</p> <p>4. In der Ansicht Nord ist nur der höhere Rundbau der Wobachstraße 11, nicht jedoch der bestimmende Längsbau dargestellt. Damit ist der Höhenunterschied aus den Plänen nicht offensichtlich erkennbar. Es ist zu berücksichtigen, dass der Längsbau der Wobachstraße 11 nur mit 3 Obergeschossen und die Ebene O4 als Staffelgeschosse ausgeführt wurde. Das Haus 1 des vorliegenden Entwurfs dagegen ist bisher bis Ebene O5 mit Vollgeschossen geplant. Die Beschreibung wird durch ein angehängtes Foto vom Bestandsgebäude verdeutlicht.</p> <p>5. Des Weiteren scheinen die Abstandsflächen nach LBO ab O1 zur Grundstücksgrenze Wobachstraße 11 nicht eingehalten zu sein, was nachbarrechtliche Belange verletzen würde.</p> <p>Mein Vorschlag: Wenn der als Haus 1 bezeichnete Gebäudeteil ein Geschoss niedriger und mit einem größeren Rücksprung auf Ebene O4 geplant würde, wäre der städtebauliche Gesamteindruck deutlich ansprechender und die Höhenstaffelung zum Längsbau Wobachstraße 11 harmonischer.. Bitte berücksichtigen Sie meine Stellungnahme bei der Beschlußfassung.</p>	
--	--	--	--	--

5.		18.02.2025	<p>Es ist erfreulich, dass die unansehnliche Brache endlich einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.</p> <p>Als direkt betroffener Eigentümer der Immobilie in der Wobachstraße ■ möchte ich zu den vorgelegten Planungen folgende Anmerkungen machen:</p> <p>Die bestehende Bebauung der Wobachstraße 11 zeichnet sich durch einen niedrigen Längsbau aus, der bewusst durch den Turm in der Höhe akzentuiert wird. Dadurch entsteht eine städtebauliche Wirkung, die einerseits markant, andererseits jedoch zurückhaltend ist. Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene blockartige Bebauung steht diesem Konzept entgegen. Eine stärkere Höhenstaffelung sowie eine Reduzierung um ein Geschoss über alle Gebäudeteile hinweg würden das Stadtbild aus Richtung der B27 harmonischer erscheinen lassen. Insbesondere der als „Haus 1“ bezeichnete Baukörper sollte um ein Geschoss reduziert und mit einem deutlicheren Rücksprung auf Ebene O4 geplant werden, um die Wirkung des Turms nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Aus den Plänen geht nicht eindeutig hervor, dass der geplante Baukörper erheblich – um mehr als ein Stockwerk – höher als der wesentliche Längsbau der Wobachstraße 11 vorgesehen ist. In der Ansicht Nord wurde lediglich der Turm des bestehenden Gebäudes dargestellt, während der prägende Längsbau nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Auf die obenstehende, ähnlich lautende Stellungnahme Nr. 2 mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p>
----	--	------------	--	--

			<p>Dadurch ist der tatsächliche Höhenunterschied nicht unmittelbar ersichtlich. Es sollte beachtet werden, dass der Längsbau der Wobachstraße 11 lediglich bis Ebene O3 reicht, mit kleineren Aufsätzen auf Ebene O4 (ca. 30 % der Fläche). Im Gegensatz dazu ist „Haus 1“ aktuell bis Ebene O5 in geschlossener Bauweise geplant.</p> <p>Zudem weise ich vorsorglich darauf hin, dass eine Verringerung der Abstandsflächen in Richtung Wobachstraße 11 nicht akzeptabel ist. Eine zu nah heranrückende Bebauung würde den besonderen Charakter des bestehenden Gebäudes erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung meiner Stellungnahme im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.</p>	
6.		18.02.2025	<p>Es ist sehr begrüßenswert, dass die unansehnliche Brache endlich bebaut werden soll.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung möchte ich als direkt betroffener Eigentümer in der Wobachstraße ■ auf folgende Punkte hinweisen:</p> <p>Die bisherige Bebauung der Wobachstraße 11 mit einem niedrigen Längsbau und dem bewusst in der Höhe herausragenden Turm setzt durch den Turm einerseits städtebauliche Akzente, andererseits wirkt das Ensemble zurückhaltend.</p>	<p>Auf die obenstehende, ähnlich lautende Stellungnahme Nr. 2 mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p>

		<p>Die in den Plänen des Bebauungsplanentwurfs dargestellte blockartige Bebauung widerspricht diesem Ansatz. Eine größere Höhenstaffelung in Verbindung mit einer Reduzierung um ein Geschoss über alle Hauskörper würde ein ansprechenderes Bild von der B27 aus erlauben. Mindestens der als Haus 1 bezeichnete Baukörper muss ein Geschoss niedriger und mit einem größeren Rücksprung auf Ebene O4 geplant werden, um die Wirkung des Turms nicht zu zerstören. Es ist in den Plänen nicht deutlich dargestellt worden, dass der Baukörper erheblich, mehr als ein Stockwerk, höher als der wesentliche Baukörper des Längsbau Wobachstraße 11 geplant ist. In der Ansicht Nord ist nur der Turm der Wobachstraße 11, nicht jedoch der bestimmende Längsbau eingezeichnet. Damit ist der Höhenunterschied aus den Plänen nicht offensichtlich erkennbar. Es ist zu berücksichtigen, dass der Längsbau der Wobachstraße 11 nur bis Ebene O3 und kleinen (ca. 30%) Aufsätzen des O4 ausgeführt wurde. Das Haus 1 dagegen ist bisher bis Ebene O5 in geschlossener Bauweise geplant.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine Reduzierung der Abstandsflächen in Richtung Wobachstraße 11 nicht akzeptabel ist, da der besondere Charakter des vorhandenen Hauses durch zu nah heranrückende Bebauung zerstört würde.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie meine Stellungnahme im laufenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
--	--	--	--

7.		18.02.2025	<p>Es ist sehr begrüßenswert, dass die unansehnliche Brache endlich bebaut werden soll.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung möchte ich als direkt betroffener Eigentümer in der Wobachstraße ■ auf folgende Punkte hinweisen:</p> <p>1. Die bisherige Bebauung der Wobachstraße 11 mit einem niedrigen Längsbau und dem bewusst in der Höhe herausragenden Turm setzt durch den Turm einerseits städtebauliche Akzente, andererseits wirkt das Ensemble zurückhaltend. Die in den Plänen des Bebauungsplanentwurfs dargestellte blockartige Bebauung widerspricht diesem Ansatz. Eine größere Höhenstaffelung in Verbindung mit einer Reduzierung um ein Geschoss über alle Hauskörper würde ein ansprechenderes Bild von der B27 aus erlauben. Mindestens der als Haus 1 bezeichnete Baukörper muss ein Geschoss niedriger und mit einem größeren Rücksprung auf Ebene O4 geplant werden, um die Wirkung des Turms nicht zu zerstören.</p> <p>2. Es ist in den Plänen nicht deutlich dargestellt worden, dass der Baukörper erheblich, mehr als ein Stockwerk, höher als der wesentliche Baukörper des Längsbaus Wobachstraße 11 geplant ist. In der Ansicht Nord ist nur der Turm der Wobachstraße 11, nicht jedoch der bestimmende Längsbau eingezeichnet. Damit ist der Höhenunterschied aus den Plänen nicht offensichtlich erkennbar. Es ist zu berücksichtigen, dass der Längsbau der Wobachstraße 11 nur bis Ebene O3 und kleinen (ca. 30%) Aufsätzen des O4 ausgeführt wurde. Das Haus 1 dagegen ist</p>	<p>Auf die obenstehende, ähnlich lautende Stellungnahme Nr. 2 mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p>
----	--	------------	---	--

			<p>bisher bis Ebene O5 in geschlossener Bauweise geplant.</p> <p>3. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine Reduzierung der Abstandsflächen in Richtung Wobachstraße 11 nicht akzeptabel ist, da der besondere Charakter des vorhandenen Hauses durch zu nah heranrückende Bebauung zerstört würde.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie meine Stellungnahme im laufenden Bebauungsplanverfahren.</p>	
8.		24.08.2025	<p>ich habe die Planung für das kleine Marstell-Center in der Wobachstraße gesehen. Wüstenrot und Bietigheimer Wohnbau haben mehrfach bewiesen, dass sie Architekten kennen, die schöne, optisch ansprechende Häuser bauen können - siehe z.B. Projekte in der Wobachstraße oder am Bahnhof. Aktuell halte ich die geplante Fassade für eine Bausünde, inspiriert von den DDR-Plattenbauten der 60er Jahre. Wer dieses Gebäude so genehmigt, baut sich ein kleines Marstellcenter an die B27 und wertet die ganze Umgebung ab - in spätestens 10 Jahren überlegen sich die ersten, wie man so einen hässlichen Koloss versteckt. Organische Formen und ein einheitliches, modernes, ansprechendes Fassadenkonzept kann diese Stelle zu etwas Besonderem machen. Lassen Sie sich von den Bauherren nicht einreden, dass es nur so hässlich geht - ein guter Architekt kann das für wenig Geld wesentlich besser. Ich hoffe, Sie wissen, dass Sie die Verantwortung für eine schöne Stadt tragen, und Bauträger lediglich am schnellen</p>	<p>Auf die obenstehenden Stellungnahmen mit zugehörigen Abwägungsvorschlägen wird verwiesen.</p> <p>Der Gemeinderat hat zum gesamten Bauprojekt, u.a. bezüglich der Fassade, intensiv beraten und mehrfache Varianten gefordert. Der Gemeinderat hat 25.09.2025 der nun gewählten Fassade zugestimmt.</p> <p>Die enthaltenen Fotos werden zur Kenntnis genommen. Sie können aufgrund von Urheberrechten nicht veröffentlicht werden.</p>

			<p>Geld Interesse haben. Ich wünsche Ihnen Mut und Kraft, sich im Sinne aller Bietigheimer der Profitgier der Bauträger entgegenzustellen und auf eine ansprechende Fassadengestaltung zu bestehen. Möglicherweise hilft es, inspirierende Fassaden anderer hübsch gestalteter Mehrfamilienhäuser vorzulegen... Bevor dort ein Hartz-IV-Quartier entsteht, sollte die Fläche lieber unbebaut bleiben, bis ein Bauträger mit einer guten Idee das besser macht.</p>	
--	--	--	--	--

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 12.12.2025 erg.
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III-61/fr AZ 61.26.04 PB 2.4

- Walter -