

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ernst-Renz-Straße“, Gemarkung Untergrombach

Anlage 1:

Prüfungs- und Abwägungsvorschläge der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen

I Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	Verfahrensstand	Schreiben vom	Inhalt Stellungnahme	Prüfungs- und Abwägungsvorschlag
1	Bau- und Vermessungsamt – Abteilung TGL	Frühzeitige Beteiligung	03.08.2018	Das gepl. Bau-Gebiet befindet sich in einen Hochwasserrisikogebiet, §78 WHG ist zu beachten. Das gepl. Baugebiet befindet sich im Starkregen-Projektgebiet der Stadt Bruchsal, AWB beteiligen.	Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen. Der Abwasserbetrieb wird beteiligt.
2	Netze BW GmbH	Frühzeitige Beteiligung	07.08.2018	Der im Bebauungsplan ausgewiesene Bereich liegt nicht im Versorgungsgebiet der Netze BW GmbH, von uns sind keine Anlagen betroffen. Wir bedanken uns für die Beteiligung an diesem Planungsverfahren. Zukünftig müssen Sie uns in diesem Verfahren nicht mehr beteiligen.	Kenntnisnahme
3	POLIZEIPRÄSIDIUM KARLSRUHE FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB	Frühzeitige Beteiligung	08.08.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

4	Transnet BW GmbH	Frühzeitige Beteiligung	16.08.2018	Von dem räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind die Höchstspannungsleitungen der TransnetBW GmbH nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	Kenntnisnahme
5	Unitymedia	Frühzeitige Beteiligung	29.08.2018	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
6	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	Frühzeitige Beteiligung	28.08.2018	Aus eisenbahntechnischer Besicht bestehen keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
			03.09.2018	Ergänzung zur Stellungnahme vom 28.08.2018: Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Wird als Hinweis aufgenommen.
7	Ordnungsamt Bruchsal	Frühzeitige Beteiligung	30.08.2018	Keine Einwände aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht.	Kenntnisnahme
8	REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU	Frühzeitige Beteiligung	05.09.2018	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine	1 Kenntnisnahme
				2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	2 Kenntnisnahme
				3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von	3 Der Hinweis wird aufgenommen.

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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Altwasserablagerung) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme

				<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
				<p>Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p>	Kenntnisnahme, ein Hinweis wird aufgenommen.
				<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Kenntnisnahme
				<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
				<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme und Aufnahme als Hinweis.
9	Landratsamt Karlsruhe Koorinierungsstelle	Frühzeitige Beteiligung	12.09.2018	<p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz – Das innerörtliche Vorhaben ist nachvollziehbar, sodass von Seiten der Naturschutzbehörde</p>	Ein Artenschutzgutachten wurde mittlerweile erarbeitet und in der

<p>keine Bedenken bestehen. Allerdings ist auch bei innerörtlichen Planungsvorhaben der Artenschutz zu berücksichtigen. Im Frühjahr 2017 gab es eine artenschutzrechtliche Vorabstimmung mit einem Planungsbüro zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Abschließende artenschutzrechtliche Ergebnisse sind nicht bekannt. Auf Seite 10 der örtlichen Bauvorschriften ist lediglich dargestellt, dass derzeit eine vertiefende Artenschutzuntersuchung durchgeführt wird. Diese Unterlage ist von besonderer Bedeutung für die Beurteilung durch die Naturschutzbehörde. Daher wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten, sobald die vertiefende Artenschutzuntersuchung vorliegt.</p>	<p>Offenlage beigefügt. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang und Verstöße gegen Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Um ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von einzelnen Individuen oder Nestlingen von allgemein häufigen Brutvögeln während der Brutzeit zu verhindern, wird eine Festsetzung aufgenommen, dass die Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Februar beschränkt wird. Weiterer Maßnahmenbedarf für Brutvögel und Fledermäuse wurden nicht festgestellt.</p>
<p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser</p>	<p>Ein Hinweis wird aufgenommen.</p>
<p>Grundwasser/Wasserversorgung Das Vorhaben liegt innerhalb der WSG Zone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.2013 ist zu beachten.</p>	<p>Ein Hinweis wird aufgenommen.</p>
<p>Industrieabwasser/AwSV Hinweis: Zum 1.08.2017 wurde die VAWS durch die AwSV ersetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Abwasser Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Es sollte im Vorfeld geprüft sein ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

B. Stellungnahme Gesundheitsamt

Nach Überprüfung der Unterlagen besteht aus wasserhygienischer Sicht keine Bedenken, wenn die geltenden Rechtsverordnungen und Normen über Wasser und Abwasser eingehalten werden.

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I S. 959) vom 21. Januar 2001.

Aktuell wurde die Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. In der Verordnung werden die künftigen „Eigentümer von Hausinstallationen“ im Sinne des § 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Bezüglich Lärm gelingt die Einhaltung der Beurteilungspegel nur in Kombination aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen. Diese Maßnahmen sollten ausreichend dimensioniert werden, um gute Wohnverhältnisse zu erreichen. Zudem sind weitere Immissionen der Bahn, wie Bremsstaub und Beeinflussung, durch elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung zu beachten.

Entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz werden getroffen. Hinweise zu sonstigen Immissionen der Bahn werden aufgenommen.

B. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Daher hat die Bereitstellung der Abfälle, sofern kein Vollservice vereinbart ist, an der anliegenden Ernst-Renz-Str. zu erfolgen. Es wird darum gebeten, eine Bereitstellung im Kurvenradius zu vermeiden.

Die Bereitstellung der Abfälle erfolgt an der Ernst-Renz-Straße.

Bei der weiteren Planung und Ausführung sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. §6 Abs. 1 und §7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach

Der Hinweis wird aufgenommen.

				Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.	
				Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Immissionsschutz- und das Amt für Straßen, das Landwirtschaftsamt und der haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Kenntnisnahme.
10	Ewb Bruchsal	Frühzeitige Beteiligung	12.09.2018	Gas- und Stromversorgung In der Ernst-Renz-Straße sind Gas-/Wasserleitungen und Stromkabel vorhanden. Somit ist eine Versorgung des Baugebietes gewährleistet. Straßenbeleuchtung Straßenbeleuchtung ist auf dem Privatgelände nicht vorgesehen. Allgemein Im Vorfeld der Planungen sollte ein Besprechungstermin zwischen dem Erschließungsträger-/Bauträger und der ewb stattfinden. In diesem Gespräch kann die Absprache eines Versorgungskonzeptes erfolgen. Die Leitungstrassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.	Kenntnisnahme.
				Bestandspläne bzw. Planauskunft kann jederzeit	

				<p>über unsere Internetseite (www.ewb-bruchsal.de/Planauskunft) online eingeholt werden.</p> <p>Die aktuell gültigen ergänzenden Bestimmungen der ewb zu den aktuellen Technischen Anschlussbedingungen sind zu beachten (www.stadtwerke-ruchsal.de/html/page_php?page_id=131)</p>	
11	Regionalverband Mittlerer Oberrhein	Frühzeitige Beteiligung	17.09.2018	<p>Vorgesehen ist die Errichtung von Wohnbebauung. Der Vorhabenbereich liegt in der Raumnutzungskarte in einer bestehenden Siedlungsfläche. Im Flächennutzungsplan ist eine bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Wir begrüßen die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von Wohnraum. Regionalplanerische Belange sind nicht berührt.</p>	Kenntnisnahme.
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	Frühzeitige Beteiligung	19.09.2018	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.</p> <p>Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK -Versorgung durch die Dt. Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) bitten wir, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen.</p>	Kenntnisnahme und Aufnahme als Hinweis.

II Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	Verfahrensstand	Schreiben vom	Inhalt Stellungnahme	Prüfungs- und Abwägungsvorschlag
	Bürger I	Frühzeitige Beteiligung	10.09.2018	<p>Wir bedanken uns für die ausführlichen Informationen anlässlich unseres Treffs im Amt.</p> <p>In den Bebauungsvorschlägen von der Stadt Bruchsal in Bezug auf eine mögliche Veräußerung des Grundstückes, finden wir keine deutliche Rücksicht über die Auswirkung auf die anliegenden benachbarten Grundstücke; wobei das Grundstück Ernst-Renz-Str. 12 davon am meisten betroffen wäre.</p> <p>In erste Linie die Anzahl (!!) der zu erzielen Wohneinheiten mag eine Berechnungsgrundlage der Gewinnmaximierung haben, jedoch keine zufriedenstellende Wohnsituation für die Grenznachbarn wie auch für die Bewohner selbst.</p> <p>Die Eigenart des Grundstückes lässt es auch nicht zu, eine hohe Anzahl an Wohnungen unterbringen zu wollen. (Häuser, welche wie Scheiben Emmentaler an einander reihen, können nur Unbehagen und Platzangst auslösen. Das führt zu sehr hohen Wechselbedarf und Verlust der Sozialeinbindung)</p> <p>Hier gilt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Eindämmung der Bahnverkehr Belästigung.2. Wohnqualität für Bewohner, speziell Familien mit Kindern (dabei reden wir nicht von Luxus)3. Rücksicht auf die private Sphäre der bereits bestehenden benachbarten Wohneinheiten. 5767-5759-5758 HsNr. 12, 28, 28a4. Beibehalten von, wenn auch klein, grünen Flächen.	<p>Die Zahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Der Grundstückserlös ist von der Anzahl der Wohnungen auch unabhängig. Die Festsetzung der möglichen Grundstücksausnutzung liegt mit einer GRZ von 0,4 und 2 Vollgeschossen im Rahmen der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine übermäßige Verdichtung liegt somit nicht vor.</p> <p>Es verbleiben genügend (auch grüne) Freiflächen für eine gute Wohnqualität. Bei der Gebäudestellung auf dem Grundstück durch Festlegung von Baugrenzen wurde außerdem die Lage entlang der Bahn berücksichtigt, um eine optimale Abschirmung durch das Gebäude auch für die östlich angrenzenden bestehenden Grundstücke zu erreichen. Insofern wurde durchaus auf die benachbarten Wohneinheiten Rücksicht genommen.</p>

Zu Punkt 1. Sie planen die Unterbringung der Parkplätze direkt an der Bahnlinie und somit die Hauseingänge unmittelbar davor, während die Wohnbereiche an dem parallel laufenden Grundstück positioniert werden sollten. Ergebnis: Die Schlafräume wurden sehr nahe an der Bahn liegen, die Wohnräume würden den gegenseitigen Tagesablauf eher störend empfinden, während die blinde Hauswand direkt zu Straßenseiten resultiert.

Sinnvoller, unser Erfahrungen nach, das exakte Umpolen der Gebäude.

D.h. Die Gartenseiten zur Bahn, (Süd-Süd West Mittag bis Sonnenuntergang Sonnenlicht) mit Möglichkeit der Gestaltung an dem Bahnschutzwall - Bäume u.a.. Der gesamte Wohn- und Tagesbereich inkl. Sommerabende, hat dann auch Sichtschutz.

Die Hauseingänge (mit Zugangsweg) sollten an der Grenzmarkierung gegenüber platziert werden, was für angenehmere Nachtruhe für die Bewohner, und durchaus auch für uns als Bewohner des Nachbargrundstücks mitbringen würde, da eine relativ ärmere Lärm- und Aktivitäts-Belästigung entsteht. (Hinzu käme ein höherer Sichtschutz, zu der gar nicht mehr zu verändern Positionierung der Tages- und Wohnräumen in unserem Haus. Nicht zu vergessen: 1972 wurde unser Bauplan nicht nur genehmigt, sondern auch ohne Einschränkungen belegt.)

Daher sollen wie üblich, Öffnungen die an den Hauseingang Wände (wenn überhaupt nötig) OHNE Sichtglas eingebracht werden.

An der Straßenseite, - Hauswand - würden sowohl Fenster wie auch Balkone Platz finden. Entlang der Strasse entsprechende Parkplätze.

Diese Bauversion ermöglicht auch für die weiteren

Die Ausrichtung der Schlafräume muss nicht zur Bahnseite erfolgen. Auch muss zur Straße keine blinde Hauswand entstehen. Dies wird im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Die Lage der Flächen für die Stellplätze und des Baufensters wurde so gewählt, dass die Stellplätze entlang der ohnehin lärmbelasteten Bahnseite angeordnet sind. Dies auch deswegen, weil von den Stellplätzen auch Geräusche wie Rangiervorgänge und Türenschnallen ausgehen können, die bei einer Anordnung im Osten die benachbarte Bebauung zusätzlich stören könnten. Zur Bahnseite können sich auch vorrangig die Eingänge und Nebenräume orientieren.

Die Freibereiche orientieren sich zum benachbarten Wohnen und liegen somit auf der lärmabgewandten Bahnseite. Gerade durch diese Anordnung sollen Störungen der östlichen Angrenzer im Nachtzeitraum vermieden werden. Ein „spiegeln“ der Anordnung wird daher nach Abwägung aller Belange nicht vorgenommen.

Auch die vorgeschlagene Anordnung parallel zur Straße mit Parkplätzen entlang der Straße (im Vorgarten) kommt nach Prüfung und Abwägung nicht in Betracht. Zum einen würden die Stellplätze den gesamten Vorgartenbereich einnehmen und zum anderen durch die direkte Zu- und Abfahrt die Befahrbarkeit der Ernst-Renz-

<p>Nachbar-Grundstücke eine angenehme Lösung. Es respektiert - und gewährt - die jeweiligen Ansprüche auf Ruhe und Sichtschutz.</p>	<p>Straße zu bestimmten Zeiten behindern. Zum anderen könnte mit dieser Anordnung der Gebäude der Lärm der Bahn nicht wirksam abgeschirmt werden. Dadurch würde nicht nur die neue Bebauung auch in den Freibereichen verlärmert werden, sondern auch die bestehende Nachbarbebauung keine zusätzliche Abschirmung vom Bahnlärm erfahren.</p>
<p>2. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass besonders junge Familien mit Kindern von Wohnungsnot geplagt sind. Anreize zum Eigenheim, mit kinderfreundlichem Standort zzgl. Entfaltungsmöglichkeit wäre hier höchstes Gebot. Die Anbindung zur Schulen und andere Verbindungsmöglichkeiten sprechen genauso dafür.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird nicht festgelegt, ob Eigenheime oder Mietwohnungen realisiert werden. Es ist allerdings durchaus auch so, dass in Untergrombach nicht nur ein Bedarf für Eigenheime besteht.</p>
<p>3. Bei sorgfältiger und zielgerichteter Planung würde sich automatisch ergeben, womit alle Beteiligte zufrieden werden können.</p>	<p>Bei der Planung wurden, wie oben dargelegt, die unterschiedlichen Belange geprüft und abgewogen.</p>
<p>4. Wie im Punkt 1 erläutert, sinnvoll und ökologisch unerlässlich.</p>	<p>Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird von einer reinen Parkplatznutzung Abstand genommen. Eine Bebauung in Bahnhofsnähe und in Nähe zentraler Versorgungseinrichtungen ermöglicht darüber hinaus in besonderem Maße die Möglichkeit der kurzen Wege und der Reduzierung des Autoverkehrs durch die künftigen Bewohner. Am Bahnhof stehen zudem bereits öffentliche Parkplätze zur Verfügung.</p>

zum Dauerparken rein und raus)

All das ist aber immer noch kein Grund, die nächstmöglichst lukrative Lösung anzustreben, ohne Rücksicht auf all das was unserem sozialen Dasein am wichtigsten ist, Darin sehen wir auch in die erste Linie die Aufgabe der Stadtplaner und der entsprechenden Kommunal Politik. Uns geht es nicht nur um den persönlichen Wunsch noch eine schöne Zeit zu haben, sondern auch um den Wunsch mit Sinnvollem konfrontiert zu werden. Und das sind mitunter, Familien mit Kindern oder den lange ersehnten Parkplatz (ja, auch sehr wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung im Dorf und für Schüler und Pendler in der Umgebung.)

Sollte die Stadt Bruchsal jedoch für das Mietwohnungen Model Cubo entscheiden, bleiben wir bei der Aufforderung, dass auf jedem Fall eine Abgrenzung- und Sichtwall an der markierten Grenzlinie (s. Plan) von Ihnen angebracht werden soll.

Ebenso gilt für die im Punkt 1 und 3 oben erläuterten Standpunkte.

Wir bedanken uns.

s.o.

Auch wenn der Wunsch nach Privatsphäre von den Angrenzern verständlich ist, so besteht auch ein Bedarf an innerörtlichen, zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken. Der Standort in Nähe des Bahnhofs und in guter Erreichbarkeit der innerörtlichen Versorgungsinfrastruktur soll daher für den Wohnungsbau genutzt werden. Die Ausnutzung des Grundstücks bewegt sich im Rahmen der Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Planung wurde so vorgesehen, dass durch die Anordnung von Stellplatzflächen und überbaubaren Grundstücksflächen eine bestmögliche Abschirmung vom Bahnlärm erfolgen kann und dass die bestehenden Wohngebäude nicht durch Parkierungsvorgänge auf dem neuen Baugrundstück gestört werden.

Zur Gewährleistung der Privatsphäre kann der Anregung zum Sichtschutz entsprochen werden. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine 2 m hohe Einfriedigung (z.B. als Hecke) zum Sichtschutz vorzusehen ist.



