

Gemeinde Neuhausen

**Bebauungsplan „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften**  
Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

**Sachstand**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

**Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):**

Abwägungsbeschlüsse Gemeinderat 27.11.2018

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Polizeipräsidium Karlsruhe 09.08.2018	Anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme vom 14.06.2017 an die Fa. BIOPLAN in dieser Angelegenheit zur Kenntnisnahme.  Wir haben keine weiteren Anregungen oder Einwendungen.  Stellungnahme vom 14.06.2017 Uns ist nicht klar, wie die Müllentsorgung stattfinden soll. Werden die Mülleimer von den Bewohnern an die Pforzheimer Straße (L 574) vorgestellt? Wenn das Müllfahrzeug in das Grundstück einfahren sollte, wissen wir nicht, ob der Platz am Ende der Erschließungsstraße zum Wenden ausreicht. Rückwärtsfahrten mit einem Müllfahrzeug sollten möglichst vermieden werden, denn da gab es schon mehrere schwere und sogar tödliche Verkehrsunfälle. Ansonsten haben wir keine weiteren Anregungen oder Einwendungen.	<b>Kenntnisnahme.</b>  <b>Kenntnisnahme.</b>  <b>Der Anregung wird entsprochen:</b> Der Hinweis, dass die Mülltonnen an der Pforzheimer Straße zur Entleerung bereit zu stellen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bürgermeisteramt Tiefenbronn 13.08.2018	Seitens der Gemeinde Tiefenbronn bestehen keine Anregungen und Bedenken. Wir wünschen für das Verfahren einen guten Verlauf.	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadtverwaltung Weil der Stadt 14.08.2018	Die Stadt Weil der Stadt hat zum o.a. Bebauungsplanverfahren keine Bedenken oder Anregungen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Regionalverband Nordschwarzwald 21.08.2018	Wir haben zuletzt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben vom 25.04.2018 zur Planung Stellung genommen und die Innenentwicklungsmaßnahme begrüßt. Dies gilt weiterhin. Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Handwerkskammer Karlsruhe 21.08.2018	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten Bauungsplan „Familienwohnpark Neuhausen - Pforzheimer Straße“ keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr 04.09.2018	Keine Bedenken. Der betroffene Bereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt und unterliegt daher nicht den Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG. Es bestehen somit keine straßenrechtlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau- Denkmal- und Gesundheitswesen 05.09.2018	Mit Schreiben vom 09.08.2018 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Stärkung der bestehenden Wohnfunktion geschaffen werden. Hierzu soll, entsprechend des vorliegenden Entwurfs, im Süden entlang der Pforzheimer Straße ein Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist diese überwiegend als Siedlungsfläche im Bestand festgelegt. Wie bereits mit Stellungnahme vom 20.06.2017 mitgeteilt, stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Stadtwerke Pforzheim 06.09.2018	Die Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG nehmen wie folgt Stellung. <b>Gewerk Strom:</b> Die Versorgung der Wohnbebauung, kann von der Pforzheimer Straße erfolgen. Der vorhandene Holz Mast muss noch von der SWP ersetzt werden. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Verlauf. <b>Gewerk Gas:</b> Bei Bedarf kann die Wohnbebauung von der Pforzheimer Straße aus mit Erdgas versorgt werden. <b>Gewerk Telekommunikation:</b> Eine Glasfaserversorgung ist möglich.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Landratsamt Enzkreis 13.09.2018	Für die angehörten Fachbehörden des Landratsamtes Enzkreis nehmen wir Stellung wie folgt:	

	<p><b>Amt für Baurecht und Naturschutz:</b>  <b>Baurecht:</b>  Aus bauleitplanischer Sicht befürworten wir die Aufarbeitung innerörtlicher Konversionsflächen ausdrücklich. Die hier vorgestellte Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und auch hier bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die Verwirklichung des Bebauungsplans „Familienwohnpark Neuhausen“ ist somit eine willkommene innerörtliche Weiterentwicklung. Wir empfehlen die Flächen – soweit möglich – mit einer Bauverpflichtung zu belegen.</p> <p><b>Naturschutz:</b>  Die innerörtliche Verdichtung wird aus naturschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen aufgrund der vorangegangenen Nutzung nicht.</p> <p><b>Umweltamt:</b>  <b>Immissionsschutz:</b>  Gegenstand des vgl. Planvorhabens ist eine Umnutzung des Areals eines ehemaligen Autohauses an der Pforzheimer Straße auf den Flurstücken 666/1, 667 und 667/1 zu 14 Wohneinheiten. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, so dass sich das Vorhaben gut einfügt.</p> <p>Zur Beurteilung der Immissionen auf das Vorhabengebiet wurde inzwischen eine schalltechnische Untersuchung von Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Bericht Nr. 17-150/21 vom 04.10.2017 durchgeführt. Darin ist aufgeführt, dass durch das tägliche Verkehrsaufkommen die Immissionsgrenzwerte nach der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) und die Orientierungswerte nach der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Die angrenzende Motorradwerkstatt hingegen hält die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ein.</p> <p>Im Bebauungsplan sind unter Punkt 8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) in der Tabelle 1 die Schallschutzanforderungen dargestellt, die einzuhalten sind. Zudem sind Maßnahmen genannt, die die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen sicherstellen sollen.</p> <p>Ergänzend sollte nochmals deutlich im Textteil herausgestellt werden, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b>  Der Textteil wird wie folgt redaktionell ergänzt:</p>
--	---	--

	<p>zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen ist und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile entsprechend zu dimensionieren sind.</p> <p><b>Grundwasser- und Bodenschutz:</b>  Der Planungsbereich, der die Flurstücke Nr. 666/1, 667/0 und 667/1 der Gemeinde Neuhausen, Gemarkung Neuhausen umfasst, befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.  Alle drei genannten Flurstücke wurden über einen längeren Zeitraum durch Kfz-Reparaturbetriebe mit Tankstelle und den zugehörigen branchenüblichen Einbauten (Leichtflüssigkeitsabscheider, Tanklager) genutzt. Die Grundstücke werden derzeit mit der Einstufung „Entsorgungsrelevanz“ im Bodenschutzkataster des Umweltamtes Enzkreis geführt.  Auf den genannten Flurstücken wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Untergrunderkundungen durchgeführt. Zuletzt wurde im Jahre 2011 durch das Büro GHJ (Karlsruhe) ein Umwelttechnisches Gutachten mit insgesamt 14 Rammkernsondierungen in allen zum damaligen Zeitpunkt bekannten schadstoffrelevanten Betriebsbereichen erstellt. Der Untersuchungsumfang (Anzahl und Lage der Sondierungen, Parameterumfang) wurde mit dem Umweltamt Enzkreis abgestimmt. Nach den damaligen Untersuchungsergebnissen wurde im Bereich des ehemaligen Bremsenprüfstandes (Rammkernsondierung BS 10) in einer Bodenmischprobe ein stark erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) von 2000 mg/kg gemessen, der nach Aussage des Gutachters vermutlich auf bituminöse Partikel im Bodenmaterial zurückzuführen ist, welche als schwarze Punkte in dem Probenmaterial zu sehen waren. Ansonsten wurden bis auf einen leicht erhöhten Arsengehalt in einer Bodenmischprobe (MP4) von 20 mg/kg keine weiteren signifikanten Schadstoffgehalte in den untersuchten Boden- und Bodenluftproben festgestellt. Nach gutachterlicher Einschätzung und unseren Erfahrungen ist der leicht erhöhte Arsengehalt auf eine geogene Belastung des Untergrundes zurückzuführen, die in weiten Bereichen des Enzkreises zu beobachten ist. Die Untersuchung der Schwarzdecke (Hofbefestigung) ergab keine Hinweise auf teerhaltiges Material.</p>	<p>„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.“  Der in Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu leisten.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
--	---	--

	<p>Da es sich bei Wohnbebauung um eine sensible Umnutzung des Geländes handelt und eine partielle Schadstoffbelastung des Untergrundes festgestellt wurde, ist eine fachgutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten ab dem Ausbau der Bodenplatten und dem Ausbau der noch vorhandenen unterirdischen Anlagen (Ölabscheider etc.) des ehemaligen Gewerbebetriebes erforderlich. Alle fachgutachterlichen Tätigkeiten sind vor Beginn der Maßnahme mit dem Umweltamt Enzkreis abzustimmen. Die bereits bekannte Bodenverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Bereich des ehemaligen Bremsenprüfstandes ist unter fachgutachterlicher Begleitung auszuheben und der belastete Bodenausbau ist fachgerecht zu entsorgen. Die erfolgreiche Sanierung des MKW-belasteten Bodenbereiches ist fachgutachterlich durch Freimessungen (Wand- und Schilbeprobungen) nachzuweisen. Beim Ausbau der Bodenplatten, der unterirdischen Anlagen (Ölabscheider oder einer evtl. vorhandenen Stempelhebebühne) und der asphaltierten Hofbefestigung ist von Seiten des Fachgutachters auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes (Farbe, Geruch) zu achten. Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Umweltamt Enzkreis unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt abzustimmen.</p> <p>Sofern die fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten keine weiteren Hinweise auf bislang unbekannte Bodenverunreinigungen ergibt und die vorhandene MKW-Verunreinigung im Bereich des ehemaligen Bremsenprüfstandes mit fachgutachterlichem Nachweis saniert wird, können wir eine Umstufung der drei Flurstücke in "A" (Ausscheiden) nach Beendigung der Maßnahmen in Aussicht stellen.</p> <p>Die Baufreigabe für die Erstellung der vorgesehenen Wohnbebauung darf erst nach Abarbeitung der Schadstoffthematik und der Freigabe durch das Umweltamt Enzkreis erfolgen.</p> <p><b>Abwasser / Gewässer</b></p> <p>In Rahmen des frühzeitlichen Beteiligungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 berücksichtigt ist und dieser nicht überschritten werden darf. In Punkt C 10 der örtlichen Bauvorschriften wird dies insofern verfälscht dargestellt als dort festgelegt wird, dass nur 50 % der Flächen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden dürfen. Die Formulierung ist dahingehend abzuändern, dass der Versiegelungsgrad der Flächen 50 % nicht überschreiten darf.</p>	<p>Ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ geregelt und entspricht einer GRZ 2 von 0.6. Daher ist ein Versiegelungsgrad von 60 % des Baugebiets zulässig. Demnach können 10 % mehr versiegelt werden, als in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden darf. Diese bis zu 10 % sind in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt bzw. zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.</p>
--	---	--

	<p>Gemäß der Ausführungen auf S.12. des Umweltberichts / Grünordnungsplans gibt es Hinweise, dass zumindest bei Starkregenereignissen mit Oberflächenwasserabfluss sowie mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist. Im Abschnitt „Oberflächenwasser“ wird hierzu ausgeführt, dass laut Ingenieurbüro Kirm bei Verhinderung des Abflusses aus dem Außengebiet keine Oberflächenwasserproblematik für den Familienwohnpark bestünde. Es wird jedoch an keiner Stelle darauf eingegangen, wie diese Verhinderung erfolgen soll. Dies ist noch aufzuzeigen.</p> <p>Laut Abschnitt „Auswirkungen“ soll Hangwasser durch angeschüttetes Erdreich aufgenommen oder weitergeleitet werden. Diese Aussage kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Unter Punkt 4 der Hinweise sind Maßnahmen zum Schutz vor Hang- bzw. Schichtwasser (z.B. weiße Wanne) als „Muss“-Vorschrift formuliert. Zur Verbindlichkeit ist diese Vorgabe dann in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass auf den Themenkomplex Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser und die daraus resultierenden Risiken zwar hingewiesen, der Umgang damit jedoch nur sehr unkonkret abgehandelt wird. Dies ist noch entsprechend aufzuarbeiten und konkret abzuhandeln.</p> <p><b>Amt für Nachhaltige Mobilität:</b> Gegen den Bebauungsplan „Familienwohnpark Neuhausen – Pforzheimer Straße“ bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.</p>	<p>Die Regelung der Örtlichen Bauvorschriften wird klarstellend wie folgt angepasst: „50 % der Flächen im Plangebiet dürfen in die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert werden. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation wird daher auf 50 % der Gesamtfläche begrenzt. Bei einem höheren Versiegelungsgrad als 50 % ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den privat Grundstücksflächen in ausreichend zu dimensionierenden Retentionsbauwerken zurückzuhalten und gedrosselt / zeitversetzt unter Einhaltung der zulässigen Einleitmengen ins Kanalnetz abzugeben.“</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln, da die Ursache für das Schicht- und Hangwasser außerhalb des Geltungsbereichs liegt.</p> <p>Der südliche Bereich des Plangebiets wird aufgeschüttet, daher ist davon auszugehen, dass das Hangwasser im Untergrund bleibt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b> Es wurde darauf hingewiesen, dass mit Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist, daher sollten Gebäude im Geltungsbereich durch bauliche Maßnahmen davor geschützt werden. Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, daher bleibt Punkt 4 der Hinweise bestehen und wird nicht in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Ist im Rahmen weiterer Planungen zu regeln.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>
--	---	--

	<p>Es wird empfohlen, den Anschlussbereich der Erschließungsfläche an die Pforzheimer Straße auf mindestens 4,50 m aufzuweiten, um zu gewährleisten, dass sich an dieser Stelle ein- und ausfahrende Fahrzeuge begegnen können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die der Erschließung dienende Fläche in weiten Bereichen eine Breite von lediglich 3,80 m aufweist. Sollten sich im unmittelbaren Anschluss an diese Fläche senkrecht angeordnete Stellplätze befinden, so wären diese nicht anzufahren (vgl. RAST.06; S. 78)</p> <p><b><u>Straßenverkehrs- und Ordnungssamt:</u></b> Es bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.</p> <p>Folgende Hinweise werden mitgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Breite der zur Erschließung dienenden privaten Stichstraße beträgt lediglich 3,80 m. Um einen Begegnungsverkehr PKW – PKW zu gewährleisten wird eine Breite von 4,75 m (4,10 m mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen) benötigt. Zumindest im Anschlussbereich an die Pforzheimer Straße wäre eine Verbreiterung der Erschließungsstraße wünschenswert.</li> <li>▪ Es wird empfohlen die Privatstraße, durch ein Hinweisschild, als solche zu kennzeichnen.</li> </ul> <p><b><u>Vermessungssamt:</u></b> <b><u>Flurneuordnung:</u></b> Im Planungsbereich befindet sich kein vorhandenes und kein geplantes Flurneuordnungsverfahren. Die Belange der Flurbereinigungsbehörde sind nicht berührt. Eine weitere Beteiligung an dem Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p><b><u>Vermessung:</u></b> Aus Sicht des Vermessungsamtes bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>
	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<b>ÖFFENTLICHKEIT</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE</b>
<b>ANREGUNGEN</b>	<b>Kenntnisnahme.</b>
	Keine eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit.