


Gemeinde: Knittlingen Gemarkung: Knittlingen <b>Bebauungsplan „Wohnbauentwicklung Neumo“</b>  Auftrag: G19077-5	<b>Zusammenstellung der Ergebnisse</b> aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB		
<b>Beratung im Gemeinderat</b>	am: 13.10.2020		
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	am: 20.11.2020		
<b>Öffentliche Auslegung</b>	von: 30.11.2020	bis: 04.01.2021	
<b>Beteiligung der Behörden</b>	von: 30.11.2020	bis: 29.01.2021 (verlängert)	

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
Anwohnerinitiative Bebauungsplan Neumo  Eingang: 26.10.20	<p>Wir, das sind mehr als 70 interessierte und besorgte Nachbarn des alten NEUMO-Areals. Beiliegender Brief wurde von Nachbarn aus der Schubertstraße, Mozartstraße, Im Kleinfeld, Bahnhofstraße, Im Bergfeld, Franz-List-Weg und Lortzingweg unterzeichnet.</p> <p>Wir danken Ihnen für die Umsiedelung der Fa. NEUMO in das Industriegebiet. Diese Umsiedelung ist eine große und einmalige Chance für Knittlingen und die Gestaltung des Bebauungsplans „NEUMO“ ist eine große Verantwortung für die Stadt. Ähnlich wie beim Bebauungsplan „Alter Bauhof/Bürgerpark“ wünschen wir uns eine frühe Einbeziehung der Anwohner/unmittelbar Betroffenen in die Planungen. Die Neugestaltung des NEUMO-Areals sollte im Einklang und im Dialog mit den Angrenzern/Anwohnern erfolgen. Wir bitten die Stadt Knittlingen eine Informationsveranstaltung zu organisieren, bei der die Anwohner/Betroffenen über die geplanten Entwicklungen informiert werden und Fragen stellen können. Diese Veranstaltung soll den Auftakt zu einem aktiven und intensiven Dialog zwischen der Stadt und den betroffenen Nachbarn/Anwohnern sein. Offene Kommunikation mit den Anliegern fördert die Akzeptanz des Projektes. Wir bitten Sie darum, für die Gemeinderatssitzung am 3. November 2020 einen entsprechenden Tagesordnungspunkt festzusetzen - Bebauungsplan NEUMO, offener Dialog mit den Angrenzern. Wir bitten Sie einen Antrag zur Schaffung eines offenen Dialoges zur Abstimmung vorzulegen und diesen Antrag zu unterstützen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Fläche, die an dieser Stelle überplant werden soll, befindet sich im privaten Eigentum der Fa. Neumo. Durch die Verlagerung des Betriebsgeländes in das Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz werden innerörtliche Flächen frei. Der Wunsch und Anstoß für die Bereitstellung der Flächen für eine Wohnbebauung ging von der Fa. Neumo aus. Für die Stadt Knittlingen bedeutet das eine große Chance im Hinblick auf eine innerörtliche Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum. Gemäß § 2 des Gesetzes über die dialogische Bürgerbeteiligung (Dialogische-Bürgerbeteiligungsgesetz - DBG) liegt die Entscheidung über die Durchführung einer dialogischen Bürgerbeteiligung im Ermessen der Behörden. Da an dieser Stelle alternative Entwicklungen für die Stadt Knittlingen nicht in Frage kommen, wurde entschieden, die Bevölkerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen (Öffentlichkeitsbeteiligung) und keine gesonderte Bürgerbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans können Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung abgegeben werden. Dem Wunsch nach gesonderten Informationsveranstaltungen ist die Stadt teilweise nachgekommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
<p>Anwohnerinitiative Bebauungsplan Neumo</p> <p>Eingang: 26.10.20</p>	<p>Seit mehreren Jahrzehnten leiden die Anwohner im Bereich NEUMO unter der extremen Belastung durch den Schwerlastverkehr. Besonders betroffen sind Straßen, wie die Bahnhofstraße, Im Kleinfeld, Im Bergfeld, Mozartstraße oder Schubertstraße. Regelmäßig kommt es dort zu Unfällen, bei denen Privatbesitz, wie Zäune und Mauern beschädigt werden. Oft begehen die Täter Fahrerflucht und die Verursacher können nicht ermittelt werden, bzw. es wird kein finanzieller Ausgleich für die entstandenen Schäden geleistet. Durch den Schwerlastverkehr wurden auch die Straßen selbst erheblich beschädigt. Die meisten Anwohner begrüßen daher eine Umsiedelung der Firma NEUMO in das Industriegebiet.</p>	<p>Der Hinweis steht nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die Umsiedelung ist eine große und einmalige Chance für Knittlingen und die Gestaltung des Bebauungsplans „NEUMO“ ist eine große Verantwortung für die Stadt. Ähnlich wie beim Bebauungsplan „Alter Bauhof/Bürgerpark“ wünschen wir uns eine frühe Einbeziehung der Anwohner/unmittelbar Betroffenen in die Planungen. Die Neugestaltung des NEUMO-Areals sollte im Einklang und im Dialog mit den Angrenzern/Anwohnern erfolgen. Wir bitten die Stadt Knittlingen eine Informationsveranstaltung zu organisieren, bei der die Anwohner/Betroffenen über die geplanten Entwicklungen informiert werden und Fragen stellen können.</p>	<p>Gemäß § 2 des Gesetzes über die dialogische Bürgerbeteiligung (Dialogische-Bürgerbeteiligungs-Gesetz - DBG) liegt die Entscheidung über die Durchführung einer dialogischen Bürgerbeteiligung im Ermessen der Behörden. Da an dieser Stelle alternative Entwicklungen für die Stadt Knittlingen nicht in Frage kommen, wurde entschieden, die Bevölkerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen (Öffentlichkeitsbeteiligung) und keine gesonderte Bürgerbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans können Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung abgegeben werden. Dem Wunsch nach gesonderten Informationsveranstaltungen ist die Stadt teilweise nachgekommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Offene Fragen, schließen die folgenden Punkte mit ein: -Welche Bebauung ist im Bereich NEUMO vorgesehen? Fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in das anschließende Baugebiet Bergfeld ein, also Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Doppelhäuser) mit viel Grün/Gärten? -Sind größere Wohneinheiten geplant, die das Risiko bergen, dass dort soziale Brennpunkte entstehen könnten?</p>	<p>Die Planung sieht für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor. In den Randbereichen sind Einzel- und Doppelhäuser geplant, im Zentrum des Plangebiets ist eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Entsprechende Vorgaben zur Durchgrünung werden im Bebauungsplan gemacht.</p>
	<p>-Ist eine reine Wohnbebauung geplant? Oder auch Mischbebauung/Kleingewerbe? Welche Emissionen werden für die bestehenden, angrenzenden Wohngebiete erwartet?</p>	<p>Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen gem. BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen vorgesehen. Durch die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebiets GE und Mischgebiets MI in ein Allgemeines Wohngebiet ergeben sich für die umliegenden Wohngebiete positive Auswirkungen im Hinblick auf die Emissionen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>-Welche Gebäudehöhen und Gebäudegrößen sind vorgesehen? In wieweit werden angrenzende Grundstücke und die bestehende Bebauung dadurch beeinträchtigt und ihr Wert beeinflusst?</p>	<p>Für das Plangebiet sind Gebäudehöhen vorgesehen, die die Errichtung von bis zu 3 Geschossen für Neubauten ermöglichen. Die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen hat in der Regel eine Aufwertung der Grundstücke zur Folge, was sich auch positiv auf die umliegenden Gebiete auswirkt.</p>
	<p>-Auf dem Gelände soll Wohnraum für mehr als 500 Menschen geschaffen werden. Dies wirft Fragen auf: Reicht die vorhandene Infrastruktur dafür aus? Sind die bestehenden Versorgungsleitungen, z.B. für Frischwasser und Abwasser ausreichend dimensioniert? Z.B. kam es beim Anschluss des Neubaugebietes Bergfeld zu erheblichen Problemen mit der Abwasser-Abfuhr in der Schubert- und Mozartstraße. Ähnliche Fehler sollten im Bereich NEUMO vermieden werden.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ermittelt, an welchen Stellen im Leitungsnetz Sanierungsbedarf besteht oder ob und welche Leitungen aufdimensioniert werden müssen. Der AKP wird unter Berücksichtigung des Plangebiets fortgeschrieben.</p>
	<p>-Wie werden die zu erwartenden Verkehrsströme durch die vorhandenen Wohnstraßen gelenkt? Reichen die bestehenden Straßen dafür aus? Wie erfolgt die Erschließung? Im Osten Mozartstraße, Im Kleinfeld, Schubertstraße, Bahnhofstraße? Im Süden die Straße „Im Bergfeld“? Im Westen Lortzingweg, Franz-List-Weg, Haydnstraße, Beethovenstraße? Diese Straßen sind Wohnstraßen mit "Tempo 30" Regelung. Wie stark ist die zusätzliche Belastung auf diese Verkehrswege?</p>	<p>Der Erläuterungsbericht des Büros Koehler&amp;Leutwein vom Mai 2020 gibt Aufschluss über den durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehr. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die neue Bebauung und der damit verbundene Verkehr nicht zu einer Überlastung der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte führen. Ein weiteres Verkehrskonzept sowie ein weiteres Schallschutzgutachten zur Betrachtung des durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufenen Verkehrs sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>
	<p>-Das NEUMO-Gelände wird seit den Nachkriegsjahren (~1947) für die Metallverarbeitung genutzt. Welche Altlasten durch die industrielle Nutzung sind dort zu erwarten? Welche Giftstoffe sind in den Boden gelangt?</p>	<p>Das gesamte Plangebiet ist nach dem Branchenkatalog der LUBW als altlastenrelevant einzustufen. Im Rahmen der Aufgabe bzw. Nutzungsänderung von Gewerbebetrieben ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine altlastverdächtige Fläche vorliegen. Im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtigter Flächen seitens des Landratsamtes wurde der östliche Teilbereich des gesamten Plangebiets als entsorgungsrelevant eingestuft bzw. es besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Entsprechende Untersuchungen des Untergrundes können erst nach dem Rückbau der Bestandsgebäude erfolgen. Die entsprechenden Bereiche wurden im zeichnerischen Teil gekennzeichnet und werden in einem späteren Bauabschnitt entwickelt. Die westlichen Freiflächen können aufgrund weitergehender Untersuchungen aus dem Altlastenkataster herausgenommen werden.</p>
	<p>-Werden durch den Abriss der Industrieanlagen Giftstoffe freigesetzt? Schleifstäube? Asbest? Eternit-Dächer?</p>	<p>Der Abbruch der bestehenden Industrieanlagen und die Verwertung oder Entsorgung des Materials erfolgt entsprechend</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>-Mehrere Straßen, u.a. Bahnhofstraße, Im Kleinfeld, Im Bergfeld, Mozartstraße und Schubertstraße, wurden durch den Schwerlastverkehr der Firma NEUMO stark beschädigt. Wir gehen davon aus, dass die Firma NEUMO/Stadt Knittlingen für die Wiederinstandsetzung aufkommen. Wann werden diese Straßen wieder instandgesetzt?</p> <p>Wir, die betroffenen Anwohner haben diese und noch weitere Fragen. Wir bitten daher die Stadt Knittlingen möglichst bald (dieses Jahr, 2020) eine Informationsveranstaltung zu organisieren und Kontakt mit den Bürgern aufzunehmen. Die Entwicklung des Gebietes NEUMO sollte im offenen Dialog zwischen der Stadt und den Anwohnern erfolgen. Die Stadt sollte sich offen zeigen für Ideen und Fragen aus der Bevölkerung</p>	<p>den gültigen Vorschriften in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Umweltamt Enzkreis).</p> <p>Die Sanierung innerörtlicher Straßen liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Knittlingen. Die Instandsetzung der Straßen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt. Die Kosten der Instandsetzung werden hierbei abhängig von den bisherigen Erschließungsbeiträgen von der Stadt Knittlingen bzw. den Anliegern getragen.</p> <p>Gemäß § 2 des Gesetzes über die dialogische Bürgerbeteiligung (Dialogische-Bürgerbeteiligungs-Gesetz - DBG) liegt die Entscheidung über die Durchführung einer dialogischen Bürgerbeteiligung im Ermessen der Behörden. Da an dieser Stelle alternative Entwicklungen für die Stadt Knittlingen nicht in Frage kommen, wurde entschieden, die Bevölkerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen (Öffentlichkeitsbeteiligung) und keine gesonderte Bürgerbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans können Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung abgegeben werden. Dem Wunsch nach gesonderten Informationsveranstaltungen ist die Stadt teilweise nachgekommen.</p>
<p>Anwohnerinitiative Bebauungsplan Neumo</p> <p>Eingang: 21.01.21</p>	<p>Die Anwohnerinitiative Bebauungsplan Neumo vertritt die Interessen von mehr als 80 Angrenzerninnen und Angrenzern rund um das geplante Baugebiet Neumo. Bereits vor Veröffentlichung des aktuellen Entwurfs eines Bebauungsplans haben wir den Kontakt zur Stadtverwaltung gesucht und haben um eine konstruktive Beteiligung gebeten.</p> <p>Am 26. Oktober 2020 haben wir uns in einem ersten Brief an den Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats gewandt und den Wunsch geäußert, ähnlich wie beim Bebauungsplan „Alter Bauhof/Bürgerpark“ die Anwohner*innen und unmittelbar Betroffene in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Ganz im Sinne einer gelebten demokratischen Beteiligung, sollte die Planung eines solch großen innerörtlichen Neubaugebiets gemeinsam mit allen interessierten Anwohner*innen (Bürger*innen) und Interessenvertretern gestaltet werden. Genauso sollte es eine proaktive und transparente Kommunikation der Ergebnisse und weiteren Schritte von Seiten der Stadtverwaltung geben.</p> <p>Nur so kann die notwendige Akzeptanz bei den betroffenen Mitbürgerinnen und Mitbürger für ein solches Vorhaben erreicht</p>	<p>Durch die Verlagerung des Betriebsgeländes in das Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz werden innerörtliche Flächen frei. Der Wunsch und Anstoß für die Bereitstellung der Flächen für eine Wohnbebauung ging von der Fa. Neumo aus. Für die Stadt Knittlingen bedeutet das eine große Chance im Hinblick auf eine innerörtliche Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Knittlingen.</p> <p>Gemäß § 2 des Gesetzes über die dialogische Bürgerbeteiligung (Dialogische-Bürgerbeteiligungs-Gesetz - DBG) liegt die Entscheidung über die Durchführung einer dialogischen Bürgerbeteiligung im Ermessen der Behörden. Ein Anspruch auf Durchführung einer dialogischen Bürgerbeteiligung besteht nicht. Da an dieser Stelle alternative Entwicklungen für die Stadt Knittlingen nicht in Frage kommen, wurde entschieden, die Bevölkerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beteiligen (Öffentlichkeitsbeteiligung) und keine gesonderte Bürgerbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans können Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur Planung abgegeben werden. Dem Wunsch nach</p>

	<p>werden. Leider haben wir bisher leider zu keinem dieser uns wichtigen Punkte eine Nachricht erhalten. Wir bitten Sie daher, statt einer Entscheidung über einen undiskutierten Entwurf eines Bebauungsplans mit uns in einen moderierten Prozess mit Vertretern der Familie Ehrenberg, des Planungsbüros Gerst, der Stadtverwaltung, des Gemeinderates, uns Anwohnerinnen und Anwohnern, Experten für Infrastrukturplanung und Naturschutzorganisationen einzusteigen um miteinander über die zukünftige Gestaltung des Neumo-Geländes zu diskutieren. Wir begrüßen eine Aussiedelung der Fa. Neumo in das Gewerbegebiet, da hierdurch die enorme Belastung durch den Schwerlastverkehr ein Ende findet. Einer Bebauung des freiwerdenden Geländes, die sich harmonische in das Ortsbild und ihre Umgebung einfügt, stehen wir offen gegenüber. Zusätzlich zu dem uns grundsätzlich wichtigen Prinzip der Beteiligung, sind im aktuellen Planungsentwurf auch Themen genannt, die unseres Erachtens eine abgewogene Abstimmung im Sinne aller Bürger Knittlingens nicht möglich machen und über die wir gemeinsam in Gespräche einsteigen sollten. Die wichtigsten Punkte sind im Folgenden zusammengefasst:</p>	<p>gesonderten Informationsveranstaltungen ist die Stadt teilweise nachgekommen.</p>
	<p><b>I- Anregungen bzgl. des formalen Ablaufs:</b> <u>1.</u> Auftraggeber für den vorliegenden Entwurf ist die Neumo Grundbesitz GmbH. Hieraus ergeben sich unweigerlich (starke) Interessenskonflikte. Die Planungshoheit liegt nach Artikel 28 Grundgesetz bei der Gemeinde. Also sollte diese den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes erteilen, bei dem die Rechte aller Beteiligten, der Neumo Grundbesitz GmbH, der Allgemeinheit und der Angrenzerinnen und Angrenzer, fair und transparent gegeneinander abgewogen werden. Dabei sollte eine vernünftige Wegführung und Gebäudeentwicklung nicht durch Erhalt eines bestehenden Gebäudes (Wohnhaus Ehrenberg) verhindert werden.</p>	<p>Die Kostenübernahme für die Planung durch die Fa. Neumo sowie die Übernahme der Folgekosten, die sich aus der Überplanung des Gebiets ergeben (z.B. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Bodensanierung, Erschließung, etc.) wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieses Vorgehen ist nicht unüblich, da es sich bei den überplanten Flächen um privates Eigentum der Fa. Neumo handelt. Bei der Überplanung eines Bestandsgebiets müssen private Eigentums- und Bestandsverhältnisse beachtet werden, um Planungsschäden zu vermeiden. Die Planungshoheit und die Verantwortung für das Planaufstellungsverfahren liegen bei der Stadt Knittlingen. Der Gemeinderat entscheidet in öffentlicher Sitzung über die Planungsentwürfe. Das Gremium hat sowohl dem städtebaulichen Entwurf als auch den offenliegenden Planentwürfen zugestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>2.</u> Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG datiert vom 16.11.2020. Die Begehungen fanden von März bis August 2020 statt. Bereits vor den Begehungen und der Erstellung des</p>	<p>Die Rodungen wurden vom Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben und erfolgten auf privaten Grundstücken zu einem gemäß BNatSchG zulässigen Zeitpunkt.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Gutachtens wurden große Teile des Unterholzes auf dem Neumo-Areal gerodet (siehe Luftaufnahmen unten). Die Artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich auf den Bestand nach der Rodung. Es stellt sich die Frage nach der Aussagekraft des Gutachtens. Ein solches Gutachten hätte sinnvollerweise vor der Rodung erstellt werden müssen.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend der Beauftragung zu gegebenem Zeitpunkt durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>3. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach §13 BauGB liegen nicht vor. Siehe hierzu insbesondere auch Punkt 28. Die Wiederherstellung der durch den Schwerlastverkehr beschädigten Straßen ist ein wesentlicher Teil der Aussiedelung und steht damit in direktem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einer Neubebauung.</p>	<p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor, siehe Begründung zum Bebauungsplan Punkt E.1. Zwischenzeitlich wurde die Planung an die Bauabschnitte (BA) angepasst, um den 1. BA zeitnah entwickeln zu können. Für die Anwendung des § 13 a BauGB werden jedoch weiterhin die Teilbebauungspläne gemeinsam betrachtet, da sie in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Die Sanierung innerörtlicher Straßen liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Knittlingen. Die Instandsetzung der Straßen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt. Die Kosten der Instandsetzung werden hierbei abhängig von den bisherigen Erschließungsbeiträgen von der Stadt Knittlingen bzw. den Anliegern getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>II- Anregungen zum Entwurf im Detail:</b> 4. Die Gebäudehöhe der nördlichen Bebauung (parallel zur Schubertstraße) sollte einheitlich auf 7,0 m (talseits) begrenzt werden; so wie entlang des Lortzingwegs und der Mozartstraße.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets soll eine verdichtete Bebauung mit bis zu 3 Geschossen ermöglicht werden, die vorrangig zum Ziel hat, innerorts möglichst viel Wohnraum bei niedrigem Flächenverbrauch zu schaffen. Zusätzlich muss in dem Plangebiet die Hanglage beachtet werden. Daher sind für das Plangebiet entsprechende Gebäudehöhen zugelassen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>5. Entlang der Bahnhofstraße soll die Höhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden, in Anlehnung an die dort bestehende Bebauung.</p>	<p>Der Bereich der Bahnhofstraße wird im aktuellen Plan als 2. Bauabschnitt ausgewiesen. Die vorläufige Planung für diesen Bereich setzt keine Zahl der Vollgeschosse fest. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im östlichen Teil gegenüber der Bestandsbebauung der Bahnhofstraße auf 7 m begrenzt, sodass hier 2 Geschosse entstehen können. Im westlichen Bereich der Bahnhofstraße ist im Zentrum des Plangebiets eine maximale Gebäudehöhe von 10 m angedacht. Dort soll später eine verdichtete Bebauung mit bis zu 3 Geschossen entstehen. Der Hinweis wird für den Bestandsbereich der Bahnhofstraße in der nachfolgenden Planung berücksichtigt.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>6. Entlang der Straße Im Bergfeld soll die Höhe auf drei Vollgeschosse begrenzt werden.</p>	<p>Eine Zahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet nicht festgesetzt. Die vorgesehene Gebäudehöhe lässt mit 9,5 m die Errichtung von max. 3 Geschossen zu. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>7. Die Baufenster liegen an der Außengrenze des Bebauungsplan-Entwurfs zu dicht an den bestehenden Grundstücken. Der Mindestabstand sollte hier 10 m betragen. Es ist für die seit Jahrzehnten dort wohnenden Menschen nicht zumutbar, dass 5 m vor ihrer Grundstücksgrenze Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 9,5 m gebaut werden, bzw. an der Bahnhofstraße sogar 4 Vollgeschosse mit einer Höhe von 10 m. Im Bereich der Schubertstraße und des Lortzingwegs kommt erschwerend hinzu, dass sich die geplanten Gebäude an der Südseite befinden, d.h. die geplanten neuen Gebäude würden die Gärten unzumutbar beschatten.</p>	<p>Die Abstände der Baufenster zu den Bestandsgrundstücken der Schubertstraße wurden wo möglich vergrößert. Entlang des Lortzingwegs lassen die räumlichen Verhältnisse kein Abrücken der Baugrenze zu, daher wurde hier die Gebäudehöhe reduziert und die Dachform angepasst. Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>8. Bezüglich Gebäudehöhen und Abständen ist folgendes anzumerken: Im Bereich alter Bahnhof (Eigentum Fa. Ehrenberg) betragen die vorgesehenen max. Gebäudehöhen 7,0 m und das Baufenster ist 10 m von der Außengrenze des Planentwurfs entfernt. Ähnlich im Bereich des alten Wohnhauses Ehrenberg, dort sind max. Höhen von 6,5 m bzw. 7 m vorgesehen. Die angrenzenden Baufenster haben mehr als 10 m Abstand. Diese Werte sind deutlich anwohnerfreundlicher als die Werte, die anderen Angrenzern und Angrenzern zugemutet werden. Der in Punkt 1 angesprochene Interessenskonflikt könnte hier eine Rolle spielen.</p>	<p>Der Abstand des Baufensters zum Bestandsgebäude Bahnhofstraße 38 ergibt sich aus den gem. LBO vorgeschriebenen Grenzabständen. Das Bestandsgebäude ist auf der bestehenden Grundstücksgrenze errichtet. Um Abstandsbaulasten auf neuen Grundstücken zu vermeiden, wurde hier ein entsprechender Abstand zu der geplanten neuen Grenze vorgesehen. Im Bereich des Bestandsgebäudes Henry-Ehrenberg-Platz 3 wird die Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestand von ca. 10 m auf 7 m reduziert, um sich an die umliegenden geplanten Gebäudehöhen anzupassen. Ein Vorteil für die Familie Ehrenberg entsteht hieraus nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>9. Die typische Bauform im dörflich geprägten Knittlingen sind Satteldächer. Alle Gebäude, die an die Außengrenze des Bebauungsplans grenzen haben ausschließlich Satteldächer. An den Außengrenzen des Entwurfs sind die Dachformen der bestehenden Gebäude fortzusetzen. Das NEUMO Areal ist relativ groß und prägt das Ortsbild. Die angestrebten Wohnblöcke mit 3 bis 4 Vollgeschossen und Flachdächern würden das Ortsbild unwiederbringlich schädigen. (siehe Skizzen unten) Für die bestehenden Grundstücke an den Außengrenzen des Bebauungsplans bedeutet die Flachdachbauweise, zusammen mit den enormen Höhen eine signifikante Verschlechterung der Wohnqualität – es ist kein Sichtschutz mehr möglich.</p>	<p>Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wurden für das Plangebiet Flachdächer festgesetzt. Die Dachform Flachdach wurde gewählt, da sie die Möglichkeit bietet, als begrüntes Dach Rückstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen. Auch die Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen ist bei Flachdächern vielfältig. Das Plangebiet wird als innerörtliches Gebiet mit eigenem Charakter entwickelt. Die Gebäudehöhen sind angepasst an das bestehende Gelände und die umliegende Bebauung. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Die Gebäudehöhen lassen in manchen Bereichen bis zu 3 Geschosse zu. Um der Anregung teilweise nachzukommen, wurden im neuen Entwurfsstand für den Bereich im Nordwesten des Plangebiets</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		geneigte Dachformen aufgenommen. Hier ist eine Vergrößerung des Abstandes der Baufenster zum Bestand nicht möglich. Die Anregung wird teilweise beachtet.
	<u>10.</u> Satteldächer mit Südausrichtung eignen sich hervorragend zur Gewinnung von Solarenergie. Durch die effiziente Nutzung von Solarenergie kann das Baugebiet CO2-neutral gestaltet werden.	Auch auf Flachdächern ist die effiziente Nutzung von Solaranlagen möglich, entweder aufgeständert oder flach aufliegend mit Ost-West-Ausrichtung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>11.</u> Die geplanten Innenhöfe in den Wohnblöcken mit 4 Vollgeschossen bergen die Gefahr der Gettobildung und sollten daher vermieden werden.	Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Die geplante Gebäudehöhe von 10 m ermöglicht die Errichtung von bis zu drei Geschossen. Das Baufenster wurde in der aktuellen Planung dahingehend aufgebrochen, dass es auf der westlichen und östlichen Seite keine Verbindung mehr gibt. Ein geschlossener Innenhof kann somit nicht mehr errichtet werden. Der Anregung wird gefolgt.
	<u>12.</u> Der Entwurf sieht im Westen eine unlogische Aufteilung der Parzellen vor. Der Erhalt eines alten Wohnhauses blockiert eine logische Struktur des Bebauungsplans. Die geplante abschnittsweise Erschließung erschwert eine gut strukturierte Planung. Die geplanten neuen Häuser werden gegen den Lortzingweg „gedrückt“. Die „natürliche“ Erschließung ergibt sich aus der Verlängerung der Mozartstraße und der Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße kann in direkter Linie bis zum Franz-Liszt-Weg verlängert werden. Hierdurch erzielt man auch ein optimales Verhältnis von Straßenfläche zu Baugrundstücken. Dies wirkt sich mindernd auf die Erschließungskosten aus. (siehe Planskizze unten).	Das Plangebiet befindet sich überwiegend in privatem Eigentum. Bei der Überplanung eines Bestandsgebiets müssen private Eigentums- und Bestandsverhältnisse beachtet werden, um Planungsschäden zu vermeiden. Die Flächen werden durch den sukzessiven Umzug der Fa. Neumo zeitlich versetzt frei, sodass sich verschiedene Bauabschnitte ergeben, deren jeweilige Erschließung gewährleistet sein muss. Der aktuelle Stand der Planung schützt den privaten Bestand und ermöglicht die Entwicklung des Gebiets in Bauabschnitten, indem die Erschließung des ersten Bauabschnitts sowie im weiteren zeitlichen Verlauf der Anschluss des folgenden Bauabschnitts gewährleistet wird. Der Anregung wird nicht gefolgt.
	<u>13.</u> Eine Tiefgarage wird in einem Wohngebiet nicht angenommen, ebenso abliegende Garagen. Deshalb müssen bei den Wohneinheiten ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die Tiefgarage ist durch entsprechenden ebenerdigen Parkraum zu ersetzen.	Die im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Zentrum des Plangebiets vorgesehene Tiefgarage schafft ausreichend Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser und vermeidet eine oberflächige Versiegelung von Flächen. Aufgrund der Topographie bietet sich die flächensparende Errichtung einer Tiefgarage an dieser Stelle an. Die geplante Tiefgarage ermöglicht zudem einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen, sodass auch alters- und behindertengerechtes Wohnen entstehen können. Der Anregung wird nicht gefolgt.
	<u>14.</u> Falls doch eine Tiefgarage umgesetzt werden soll, sollten die Zu- und Abfahrten nicht an einer Straße liegen um den Verkehr besser zu verteilen. Idealerweise liegen zu Zu- und Abfahrten an	Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der topographisch günstigsten Stelle im Süden der Bebauung angeordnet, um steile Zufahrtsrampen zu vermeiden.



I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	den Nord-Süd Verbindungsstraßen, westlich und östlich der Wohnblöcke, so tragen die neuen Bewohner Ihre eigenen Emissionslasten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
	15. In diesem Zusammenhang wäre es auch sinnvoll, den geplanten Fußweg zwischen Verlängerung Bahnhofstraße und Im Bergfeld als vollwertige Straße auszugestalten, um den Verkehr besser zu verteilen.	Topographisch gestaltet sich der Ausbau des Fußweges als Straße aufgrund des steil ansteigenden Geländes als sehr schwierig. Der Ausbau einer Straße wäre nur mit sehr großen Steigungen möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt.
	16. Die geplanten gewerblichen Flächen führen zu zusätzlichen Emissionsbelastungen (einschließlich Lärm, Feinstaub, Verkehr). Dies ist für die Anwohner der bestehenden Straßen nicht zumutbar.	Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind im WA entsprechend § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als gebietsunverträgliche Strukturen ausgeschlossen. Etwaige Belastungen, die durch die zulässigen Nutzungen hervorgerufen werden, werden zugunsten der Versorgung des Gebiets in Kauf genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	17. Die genaue Gestaltung der gewerblichen Flächen und eine Abwägung des Bedarfs für Knittlingen ist für uns im aktuellen Planungsentwurf nicht ersichtlich. Um hierüber entscheiden zu können, ist die Gestaltung noch näher zu erläutern.	Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Gewerbliche Flächen werden nicht festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<b>III- Verkehr und Infrastruktur:</b> 18. Herr Bürgermeister Hopp spricht in einem Zeitungsartikel von ca. 580 neuen Einwohnern – Kleinvillars hat ca. 455 Einwohner. Es sollen also auf dem relativ kleinen Neumo-Areal ca. 125% der Einwohner Kleinvillars angesiedelt werden. Eine solche Wohnraumverdichtung liegt bisher in keinem Knittlinger Wohngebiet vor.	Mit dem innerörtlichen Baugebiet kann ein Großteil des Bedarfs an Wohnraum gedeckt werden. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich wird ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	19. Die geplante extrem dichte Bebauung führt in der Folge auch zu Problemen in den angrenzenden alten Straßen, durch die der zusätzliche Verkehr geführt werden soll. Straßen wie die Mozartstraße oder der Franz-List-Weg sind nicht als Durchgangsstraßen ausgelegt. Auch für die weiteren Straßen, wie die Bahnhofstraße, Im Kleinfeld, Am Kirchberg, Im Bergfeld,	Der Erläuterungsbericht des Büros Koehler&Leutwein vom Mai 2020 gibt Aufschluss über den durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehr. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die neue Bebauung und der damit verbundene Verkehr nicht zu einer Überlastung der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte führen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Beethovenstraße, Haydnstraße, Schubertstraße ist mit einer erhöhten Emissionsbelästigung (Lärm, Feinstaub, Verkehr) für die Anwohner zu rechnen. Sämtliche dieser Straßen sind aufgrund der Parksituation der Anwohner teilweise nur einspurig zu befahren. Ebenso wird der Verkehr an den Kreuzungen zu den Hauptverkehrswegen zunehmen, insbesondere Bahnhofstraße/Brettener-Straße (Tankhof Kassner), Beethovenstraße-Wetterkreuz Richtung Großvillars, Beethovenstraße/Brettener-Straße Richtung Bretten.</p>	
	<p><u>20.</u> Unweit der Bahnhofstraße befindet sich der katholische Kindergarten, zu dem sehr viele Kinder aus dem Baugebiet Bergfeld täglich zu Fuß unterwegs sind. Eine Gefährdung unserer Kinder durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit beparkten, unübersichtlichen Straßen ist unbedingt zu verhindern. An der Bahnhofstraße befindet sich die örtliche Schule. Hier ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits jetzt ist die Parksituation in der Bahnhofstraße extrem angespannt. Die katholische Kirche verfügt über keine (nennenswerte Anzahl) von Parkplätzen. Bei Gottesdiensten oder Feiern in der Unterkirche ist die Bahnhofstraße regelmäßig flächendeckend zugeparkt.</p>	<p>Der ruhende Verkehr, der aus dem Plangebiet heraus entsteht, wird durch die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, die gegenüber den Vorgaben der LBO erhöht sind, vom öffentlichen Straßenraum auf die privaten Grundstücke verlagert. Für das Plangebiet werden durchweg Gehwege entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen, sodass eine sichere fußläufige Verbindung auch durch das neue Wohngebiet hindurch hergestellt ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>21.</u> Es sollten an allen geplanten, neuen Straßen ausreichend Parkbuchten geplant werden. Es soll vermieden werden, dass die neuen Einwohner auf die vorhandenen (alten) Straßen ausweichen und dort parken.</p>	<p>Für das Plangebiet werden ausreichend Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Der ruhende Verkehr der Anwohner des neuen Baugebiets wird durch die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen vom öffentlichen Straßenraum auf die privaten Grundstücksflächen verlagert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p><u>22.</u> Durch die extrem dichte Bebauung und dem damit verbundenen hohen Grad an Versiegelung ist davon auszugehen, dass es bei Starkregen zu Problemen mit der Entwässerung kommen wird u.A. auch für die tieferliegenden, bestehenden Grundstücke an der Straße Im Bergfeld, der Bahnhofstraße, evtl. sogar Teile der Brettener-Straße. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungsquerschnitte der bestehenden Abwasserleitungen in den tiefergelegenen Straßen nicht ausreichen, um die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Ein indirekter Hinweis dafür findet sich auch in der Begründung des Bebauungsplans: „Sämtliche Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen“.</p>	<p>Für das Plangebiet sind durchschnittliche Grundstücksgrößen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend § 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen, woraus sich kein extrem hoher Versiegelungsgrad ergibt. Das Ingenieurbüro Kleiner hat zwischenzeitlich eine Entwässerungsplanung für das gesamte Plangebiet erstellt. Die Unterlagen wurden dem Landratsamt Ende 2023 zur Genehmigung zugestellt. Entsprechend der Rückmeldung vom 01.02.2024 werden noch Änderungen vorgenommen, um zu einer Genehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren zu gelangen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p><u>23.</u> Es müssen ausreichende Kapazitäten der Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere für die Stromversorgung ist von einem erhöhten Bedarf auszugehen: Elektromobilität macht höhere Anschlussleistungen notwendig ebenso werden heute beim Bau einer Tiefgarage Schnell-Ladestationen für E-Fahrzeuge vorgesehen. Telekommunikationsleitungen müssen erweitert werden, ebenso das Mobilfunknetz.</p> <p><u>24.</u> Ein weiterer kritischer Punkt ist die Wasserversorgung. Reicht die Kapazität der bestehenden Anlagen für weitere mehr als 500 Menschen aus? Die Finanzierung der Trinkwasserversorgung ist bisher nicht gesichert, sie hängt von einem Zuschuss ab. Ob dieser gewährt wird, ist zum aktuellen Stand jedoch nicht sicher.</p> <p><u>25.</u> Die Ausstattung der Feuerwehr muss für ein solches Neubaugebiet entsprechend angepasst werden.</p> <p><u>26.</u> Auch die Rettungswege im Neubaugebiet sind mit zu berücksichtigen. Die geplante enge Bebauung und die Tatsache, dass das geplante Neubaugebiet lediglich über drei, nicht für den Durchgangsverkehr ausgelegte Straßen zugänglich ist, kann auch den Rettungsdiensten und der Feuerwehr die Zufahrt und damit das Retten von Menschenleben im Ernstfall erschweren. Für uns zeigt sich aus diesen Punkten, dass bisher weder ein abgewogenes, vernünftiges Verkehrskonzept vorliegt, noch dass die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur abschließend geplant sind. Hier besteht unseres Erachtens noch Anpassungs- und Präzisierungsbedarf.</p> <p><b>IV- Abschließend noch Anregungen bzgl. der bisherigen Nutzung</b></p> <p><u>27.</u> Prüfung des Baulandes auf bestehende Baulasten. Der Bebauungsplan sieht die Bebauung in mehreren Bauabschnitten vor. Aus den ausgelegten Unterlagen gehen keine Informationen über etwaige Bodenbelastungen hervor. Insbesondere auf dem seit Jahrzehnten durch Industriehallen bebauten Grund des Abschnitts II und III kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Erdreich hierdurch nachhaltig belastet ist. In den Ausführungen des Bebauungsplans wird die Verantwortung zu Feststellung und Beseitigung dieser unter Punkt D.2.1 an die künftigen</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die entsprechenden Leitungsträger werden im Rahmen der Erschließung des Plangebiets einbezogen. Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Feuerwehr zählt zur städtischen Infrastruktur und wird fortlaufend an die Einwohnerzahlen angepasst. Das Plangebiet wird in Bauabschnitten entwickelt, sodass es nicht zu einem sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahlen kommt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,5 m auf und sind daher ausreichend dimensioniert, um von einem Rettungsfahrzeug befahren zu werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Plangebiet ist nach dem Branchenkatalog der LUBW als altlastenrelevant einzustufen. Im Rahmen der Aufgabe bzw. Nutzungsänderung von Gewerbebetrieben ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine altlastverdächtige Fläche vorliegen. Im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtigter Flächen seitens des Landratsamtes wurde der östliche Teilbereich des gesamten Plangebiets als entsorgungsrelevant eingestuft bzw. es besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Entsprechende Untersuchungen des Untergrundes können erst nach dem Rückbau der Bestandsgebäude erfolgen. Die entsprechenden Bereiche wurden</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Grundstückseigentümer weitergegeben. Wir bitten den Gemeinderat und die Stadtverwaltung hier das Risiko eventueller Bodenaltlasten nicht auf die zukünftigen Häuslebauer abzuwälzen. Wir fordern die Durchführung und Offenlegung von Boden- bzw. Umweltgutachten, insbesondere sollen Belastungen durch die bisherige industrielle Nutzung geprüft werden, einschließlich Öl, Galvanik-Chemie, Säuren.</p> <p><u>28.</u> Durch den jahrzehntelangen Schwerlastverkehr der Fa. NEUMO wurden die Schubertstraße, Mozartstraße, Im Kleinfeld und die Bahnhofstraße stark beschädigt. Diese sollten im Rahmen der Aussiedlung der Fa. NEUMO instandgesetzt werden. Diese Straßen sollten daher in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden (die Straßen selbst, ohne Grundstücke/Gebäude). Weiterhin muss im Vorfeld geklärt werden, wie die Kosten zwischen Stadt Knittlingen und dem Verursacher der Schäden (Fa. Neumo) aufgeteilt werden. Die Anwohner müssen Rechtssicherheit erhalten, dass Kosten nicht auf sie abgewälzt werden.</p> <p>All diese offenen Punkte zeigen, dass der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans keinesfalls als beschlussfähige, endgültige Version angesehen werden kann. Um bei den weiteren Planungen alles Wesentliche berücksichtigen zu können, ist es umso wichtiger, in einen gemeinsamen moderierten Prozess, wie oben gefordert, einzusteigen. Nur so kann es uns allen gelingen, ohne zeitliche Verzögerungen und mit breiter Akzeptanz in der Öffentlichkeit eine Neugestaltung des NEUMO Areals zu erarbeiten. Entsprechend des formellen Ablaufs haben wir bis zum 29.01.2021 die Möglichkeit unsere Anregungen zu diesem Bebauungsplan bei der Gemeindeverwaltung vorzubringen. Dies werden wir selbstverständlich tun. Die bis dahin verbleibende Zeit wollen wir jedoch nutzen, um mit Ihnen als gewählter Vertreter der Knittlinger Bürger ins Gespräch zu kommen und unsere Beweggründe näher zu erläutern, weshalb wir auch das persönliche Gespräch mit Ihnen suchen werden und dann auch gerne Ihre Fragen beantworten.</p>	<p>im zeichnerischen Teil gekennzeichnet und werden in einem späteren Bauabschnitt entwickelt. Die westlichen Freiflächen können aufgrund weitergehender Untersuchungen aus dem Altlastenkataster herausgenommen werden. Um eine zeitnahe Entwicklung des westlichen Bauabschnitts zu ermöglichen, wurde das Plangebiet in die Bereiche West und Ost aufgeteilt und das Verfahren wird zunächst nur für den westlichen Bereich fortgeführt. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die Nutzung und Bebaubarkeit von Flächen. Die Aufnahme von Bestandsstraßen außerhalb des Bereichs der neu überplanten Flächen in den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Die innerörtlichen Straßen liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Knittlingen. Die Instandsetzung der Straßen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt. Die Kosten der Instandsetzung werden hierbei abhängig von den bisherigen Erschließungsbeiträgen von der Stadt Knittlingen bzw. den Anliegern getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die während der Offenlage vorgebrachten Einwendungen wurden im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächstermins nochmals erörtert. Im Rahmen der Fortschreibung der Planung können die Anregungen teilweise berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan muss aufgrund der vorgenommenen Änderungen erneut offengelegt werden. Hierbei besteht erneut die Möglichkeit eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.</p>
<p>In einzelnen Punkten ergänztes Schreiben der Anwohnerinitiative</p> <p>Eingang: 26.01.21</p>	<p><b>I- Anregungen bzgl. des formalen Ablaufs:</b></p> <p><u>1.</u> Auftraggeber für den vorliegenden Entwurf ist die Neumo Grundbesitz GmbH. Hieraus ergeben sich unweigerlich (starke) Interessenskonflikte. Die Planungshoheit liegt nach Artikel 28 Grundgesetz bei der Gemeinde. Also sollte diese den Auftrag zur</p>	<p>Siehe oben (1.).</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
-------------------------------	---	---

Erstellung eines Bebauungsplanes erteilen, bei dem die Rechte aller Beteiligten, der Neumo Grundbesitz GmbH, der Allgemeinheit und der Angrenzerinnen und Angrenzer, fair und transparent gegeneinander abgewogen werden. Dabei sollte eine vernünftige Wegführung und Gebäudeentwicklung nicht durch Erhalt eines bestehenden Gebäudes (Wohnhaus Ehrenberg) verhindert werden.	
<u>2.</u> Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG datiert vom 16.11.2020. Die Begehungen fanden von März bis August 2020 statt. Bereits vor den Begehungen und der Erstellung des Gutachtens wurden große Teile des Unterholzes auf dem Neumo-Areal gerodet (siehe Luftaufnahmen unten). Die Artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich auf den Bestand nach der Rodung. Es stellt sich die Frage nach der Aussagekraft des Gutachtens. Ein solches Gutachten hätte sinnvollerweise vor der Rodung erstellt werden müssen.	Siehe oben (2.).
<u>3.</u> Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach §13 BauGB liegen nicht vor. Siehe hierzu insbesondere auch Punkt 28. Die Wiederherstellung der durch den Schwerlastverkehr beschädigten Straßen ist ein wesentlicher Teil der Aussiedelung und steht damit in direktem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einer Neubebauung.	Siehe oben (3./28.).
<u>4.</u> <i>Ein Widerspruch des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan liegt vor.</i>	Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt. Hierbei ist eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) möglich. Der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>II- Anregungen zum Entwurf im Detail:</b>	
<u>5.</u> Die Gebäudehöhe der nördlichen Bebauung (parallel zur Schubertstraße) sollte einheitlich auf 6,5 m (7,0 m talseits) begrenzt werden; so wie entlang des Lortzingwegs und der Mozartstraße.	Siehe oben (4.).
<u>6.</u> Entlang der Bahnhofstraße soll die Höhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden, in Anlehnung an die dort bestehende Bebauung.	Siehe oben (5.).
<u>7.</u> Entlang der Straße im Bergfeld soll die Höhe auf drei Vollgeschosse begrenzt werden, <i>in Anlehnung an die dort bestehende Bebauung.</i>	Siehe oben (6.).
<u>8.</u> Die Baufenster liegen an der Außengrenze des Bebauungsplan-Entwurfs zu dicht an den bestehenden Grundstücken. Der Mindestabstand sollte hier 10 m betragen. Es ist für die seit Jahrzehnten dort wohnenden Menschen nicht zumutbar, dass 5 m	Siehe oben (7.).

<p>vor ihrer Grundstücksgrenze Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 9,5 m gebaut werden, bzw. an der Bahnhofstraße sogar 4 Vollgeschosse mit einer Höhe von 10 m. Im Bereich der Schubertstraße und des Lortzingwegs kommt erschwerend hinzu, dass sich die geplanten Gebäude an der Südseite befinden, d.h. die geplanten neuen Gebäude würden die Gärten unzumutbar beschatten.</p>	
<p>9. Bezüglich Gebäudehöhen und Abständen ist folgendes anzumerken: Im Bereich alter Bahnhof (Eigentum Fa. Ehrenberg) betragen die vorgesehenen max. Gebäudehöhen 7,0 m und das Baufenster ist 10 m von der Außengrenze des Planentwurfs entfernt. Ähnlich im Bereich des alten Wohnhauses Ehrenberg, dort sind max. Höhen von 6,5 m bzw. 7 m vorgesehen. Die angrenzenden Baufenster haben mehr als 10 m Abstand. Diese Werte sind deutlich anwohnerfreundlicher als die Werte, die anderen Angrenzerinnen und Angrenzern zugemutet werden. Der in Punkt 1 angesprochene Interessenskonflikt könnte hier eine Rolle spielen.</p>	<p>Siehe oben (8.).</p>
<p>10. Die typische Bauform im dörflich geprägten Knittlingen sind Satteldächer. Alle Gebäude, die an die Außengrenze des Bebauungsplans grenzen haben ausschließlich Satteldächer. An den Außengrenzen des Entwurfs sind die Dachformen der bestehenden Gebäude fortzusetzen. Das NEUMO Areal ist relativ groß und prägt das Ortsbild. Die angestrebten Wohnblöcke mit 3 bis 4 Vollgeschossen und Flachdächern würden das Ortsbild unwiederbringlich schädigen. (siehe Skizzen unten) Für die bestehenden Grundstücke an den Außengrenzen des Bebauungsplans bedeutet die Flachdachbauweise, zusammen mit den enormen Höhen eine signifikante Verschlechterung der Wohnqualität – es ist kein Sichtschutz mehr möglich.</p>	<p>Siehe oben (9.).</p>
<p>11. Satteldächer mit Südausrichtung eignen sich hervorragend zur Gewinnung von Solarenergie. Durch die effiziente Nutzung von Solarenergie kann das Baugebiet CO2-neutral gestaltet werden.</p>	<p>Siehe oben (10.).</p>
<p>12. Die geplanten Innenhöfe in den Wohnblöcken mit 4 Vollgeschossen bergen die Gefahr der Gettobildung und sollten daher vermieden werden.</p>	<p>Siehe oben (11.).</p>
<p>13. Der Entwurf sieht im Westen eine unlogische Aufteilung der Parzellen vor. Der Erhalt eines alten Wohnhauses blockiert eine logische Struktur des Bebauungsplans. Die geplante abschnittsweise Erschließung erschwert eine gut strukturierte</p>	<p>Siehe oben (12.).</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Planung. Die geplanten neuen Häuser werden gegen den Lortzingweg „gedrückt“. Die „natürliche“ Erschließung ergibt sich aus der Verlängerung der Mozartstraße und der Bahnhofstraße. Die Bahnhofstraße kann in direkter Linie bis zum Franz-Liszt-Weg verlängert werden. Hierdurch erzielt man auch ein optimales Verhältnis von Straßenfläche zu Baugrundstücken. Dies wirkt sich mindernd auf die Erschließungskosten aus. (siehe Planskizze unten).</p>	
	<p>14. Eine Tiefgarage wird in einem Wohngebiet nicht angenommen, ebenso abliegende Garagen. Deshalb müssen bei den Wohneinheiten ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die Tiefgarage ist durch entsprechenden ebenerdigen Parkraum zu ersetzen.</p>	<p>Siehe oben (13.).</p>
	<p>15. Falls doch eine Tiefgarage umgesetzt werden soll, sollten die Zu- und Abfahrten nicht an einer Straße liegen um den Verkehr besser zu verteilen. Idealerweise liegen zu Zu- und Abfahrten an den Nord-Süd Verbindungsstraßen, westlich und östlich der Wohnblöcke, so tragen die neuen Bewohner Ihre eigenen Emissionslasten.</p>	<p>Siehe oben (14.).</p>
	<p>16. In diesem Zusammenhang wäre es auch sinnvoll, den geplanten Fußweg zwischen Verlängerung Bahnhofstraße und Im Bergfeld als vollwertige Straße auszugestalten, um den Verkehr besser zu verteilen.</p>	<p>Siehe oben (15.).</p>
	<p>17. Die geplanten gewerblichen Flächen führen zu zusätzlichen Emissionsbelastungen (einschließlich Lärm, Feinstaub, Verkehr). Dies ist für die Anwohner der bestehenden Straßen nicht zumutbar.</p>	<p>Siehe oben (16.).</p>
	<p><del>17. Die genaue Gestaltung der gewerblichen Flächen und eine Abwägung des Bedarfs für Knittlingen ist für uns im aktuellen Planungsentwurf nicht ersichtlich. Um hierüber entscheiden zu können, ist die Gestaltung noch näher zu erläutern.</del></p>	<p>(entfällt)</p>
	<p><b>III- Verkehr und Infrastruktur:</b>  Aus der geplanten, dichten Bebauung mit mehr als 500 Einwohnern ergeben sich weitere Anregungen:  18. Herr Bürgermeister Hopp spricht in einem Zeitungsartikel von ca. 580 neuen Einwohnern – Kleinvillars hat ca. 455 Einwohner. Es sollen also auf dem relativ kleinen Neumo-Areal ca. 125% der Einwohner Kleinvillars angesiedelt werden. Eine solche Wohnraumverdichtung liegt bisher in keinem Knittlinger Wohngebiet vor.</p>	<p>Siehe oben (18.).</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p><u>19.</u> Die geplante extrem dichte Bebauung führt in der Folge auch zu Problemen in den angrenzenden bestehenden Straßen, durch die der zusätzliche Verkehr geführt werden soll. Straßen wie die Mozartstraße oder der Franz-List-Weg sind nicht als Durchgangsstraßen ausgelegt. Auch für die weiteren Straßen, wie die Bahnhofstraße, Im Kleinfeld, Am Kirchberg, Im Bergfeld, Beethovenstraße, Haydnstraße, Schubertstraße ist mit einer erhöhten Emissionsbelästigung (Lärm, Feinstaub, Verkehr) für die Anwohner zu rechnen. Sämtliche dieser Straßen sind aufgrund der Parksituation der Anwohner teilweise nur einspurig zu befahren. Ebenso wird der Verkehr an den Kreuzungen zu den Hauptverkehrswegen zunehmen, insbesondere Bahnhofstraße/Brettener-Straße (Tankhof Kassner), Beethovenstraße-Wetterkreuz Richtung Großvillars, Beethovenstraße/Brettener-Straße Richtung Bretten.</p>	<p>Siehe oben (19.).</p>
	<p><u>20.</u> Unweit der Bahnhofstraße befindet sich der katholische Kindergarten, zu dem sehr viele Kinder aus dem Baugebiet Bergfeld täglich zu Fuß unterwegs sind. Eine Gefährdung unserer Kinder durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit beparkten, unübersichtlichen Straßen ist unbedingt zu verhindern. An der Bahnhofstraße befindet sich die örtliche Schule. Hier ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits jetzt ist die Parksituation in der Bahnhofstraße extrem angespannt. Die katholische Kirche verfügt über keine (nennenswerte Anzahl) von Parkplätzen. Bei Gottesdiensten oder Feiern in der Unterkirche ist die Bahnhofstraße regelmäßig flächendeckend zugeparkt.</p>	<p>Siehe oben (20.).</p>
	<p><u>21.</u> <i>Es liegt bisher kein schlüssiges <b>Verkehrskonzept</b> vor. Es soll ein Verkehrskonzept vorgelegt werden, das ausdrücklich die beiden vorgenannten Punkt 19 (entspricht III-19) und Punkt 20 (entspricht III-20) berücksichtigt und auch die zu erwartenden zusätzlichen Emissionsbelastungen darlegt.</i></p>	<p>Bzgl. des zu erwartenden Verkehrs liegt das Gutachten des Büros Koehler &amp; Leutwein vor, das sich mit den Auswirkungen des Verkehrs hinsichtlich der Belastung der Straßen befasst. Der ruhende Verkehr, der aus dem Plangebiet heraus entsteht, wird durch die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, die gegenüber den Vorgaben der LBO erhöht sind, vom öffentlichen Straßenraum auf die privaten Grundstücke verlagert. Für das Plangebiet werden durchweg Gehwege entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen, sodass eine sichere fußläufige Verbindung auch durch das neue Wohngebiet hindurch hergestellt ist. Ein weiteres Verkehrskonzept soll nicht erstellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p><u>22.</u> Auf Grund der erheblichen geplanten Mehrzahl von Bewohnern fehlt es neben dem Verkehrskonzept an einer <b>Planung</b> einer geeigneten <b>Infrastruktur</b> in Folge des erhöhten Bewohneraufkommens wie Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, etc.</p>	<p>Für das Plangebiet sind entsprechend der Entwicklung in verschiedenen Bauabschnitten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Kindergarten sowie für einen Spielplatz im 2. BA vorgesehen. Neben der Wohnnutzung werden darüber hinaus Nutzungen zugelassen, die der Versorgung des Gebiets dienen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>23.</u> Es sollten an allen geplanten, neuen Straßen ausreichend Parkbuchten geplant werden. Es soll vermieden werden, dass die neuen Einwohner auf die vorhandenen (alten) Straßen ausweichen und dort parken.</p>	<p>Siehe oben (21.).</p>
	<p><u>24.</u> Durch die extrem dichte Bebauung und dem damit verbundenen hohen Grad an Versiegelung ist davon auszugehen, dass es bei Starkregen zu Problemen mit der Entwässerung kommen wird u.A. auch für die tieferliegenden, bestehenden Grundstücke an der Straße Im Bergfeld, der Bahnhofstraße, evtl. sogar Teile der Brettener-Straße. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungsquerschnitte der bestehenden Abwasserleitungen in den tiefergelegenen Straßen nicht ausreichen, um die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Ein indirekter Hinweis dafür findet sich auch in der Begründung des Bebauungsplans: „Sämtliche Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen“.</p>	<p>Siehe oben (22.).</p>
	<p><u>25.</u> Es müssen ausreichende Kapazitäten der Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere für die Stromversorgung ist von einem erhöhten Bedarf auszugehen: Elektromobilität macht höhere Anschlussleistungen notwendig ebenso werden heute beim Bau einer Tiefgarage Schnell-Ladestationen für E-Fahrzeuge vorgesehen. Telekommunikationsleitungen müssen erweitert werden, ebenso das Mobilfunknetz.</p>	<p>Siehe oben (23.).</p>
	<p><u>26.</u> Ein weiterer kritischer Punkt ist die Wasserversorgung. Reicht die Kapazität der bestehenden Anlagen für weitere mehr als 500 Menschen aus? Die Finanzierung der Trinkwasserversorgung ist bisher nicht gesichert, sie hängt von einem Zuschuss ab. Ob dieser gewährt wird, ist zum aktuellen Stand jedoch nicht sicher.</p>	<p>Siehe oben (24.).</p>
	<p><u>27.</u> Die Ausstattung der Feuerwehr muss entsprechend <del>für ein</del> <b>solches Neubaugebiet</b> angepasst werden.</p>	<p>Siehe oben (25.).</p>
	<p><u>28.</u> Auch die Rettungswege im Neubaugebiet sind mit zu berücksichtigen. Die geplante enge Bebauung und die Tatsache, dass das geplante Neubaugebiet lediglich über drei, nicht für den</p>	<p>Siehe oben (26.).</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Durchgangsverkehr ausgelegte Straßen zugänglich ist, kann auch den Rettungsdiensten und der Feuerwehr die Zufahrt und damit das Retten von Menschenleben im Ernstfall erschweren.</p> <p><b>IV- Abschließend noch Anregungen bzgl. der bisherigen Nutzung</b></p> <p><i>29. Das bisherige Gewerbegebiet wurde von der Firma NEUMO GmbH betrieben. Es ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Kontaminierung des Bodengrundes vorliegt, weshalb eine geplante Bebauung mit Wohngebäuden ausscheidet. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.</i></p> <p><i>30. Prüfung auf bestehende Baulasten. Wir fordern die Durchführung und Offenlegung von Boden- bzw. Umweltgutachten, insbesondere sollen Belastungen durch die bisherige industrielle Nutzung geprüft werden, einschließlich Öl, Galvanik-Chemie, Säuren.</i></p> <p><i>31. Durch den jahrzehntelangen Schwerlastverkehr der Fa. NEUMO wurden die Schubertstraße, Mozartstraße, Im Kleinfeld und die Bahnhofstraße stark beschädigt. Diese sollten im Rahmen der Aussiedlung der Fa. NEUMO instandgesetzt werden. Diese Straßen sollten daher in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden (die Straßen selbst, ohne Grundstücke/Gebäude). Weiterhin muss im Vorfeld geklärt werden, wie die Kosten zwischen Stadt Knittlingen und dem Verursacher der Schäden (Fa. Neumo) aufgeteilt werden. Die Anwohner müssen Rechtssicherheit erhalten, dass Kosten nicht auf sie abgewälzt werden.</i></p>	<p>Die Baugrundgutachten liegen der Begründung als Anlage bei. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe oben (27.).</p> <p>Siehe oben (28.).</p>
Eingang: 24.01.21	<p>1. Die Gebäudehöhe der nördlichen Bebauung (parallel zur Schubertstraße) sollte einheitlich auf 6,5 m (7,0 m talseits) begrenzt werden; so wie entlang des Lortzingwegs und der Mozartstraße.</p> <p>2. Die Baufenster liegen an der Außengrenze des Bebauungsplanentwurfs zu dicht an den bestehenden Grundstücken. Der Mindestabstand sollte hier 10 m betragen. Es ist für die seit Jahrzehnten dort wohnenden Menschen nicht zumutbar, dass 5 m vor ihrer Grundstücksgrenze Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Höhe bis zu 9,5 m gebaut werden. Im Bereich der Schubertstraße kommt erschwerend hinzu, dass sich die geplanten Gebäude an der Südseite befinden, d.h. die geplanten neuen Gebäude würden unsere Gärten unzumutbar beschatten.</p> <p>3. Alle Gebäude, die in der Schubertstraße an der Außengrenze des Bebauungsplans liegen haben ausschließlich Satteldächer. An</p>	<p>Siehe oben (4.).</p> <p>Siehe oben (7.).</p> <p>Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wurden für das Plangebiet im Bebauungsplanentwurf Flachdächer festgesetzt.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>den Außengrenzen des Entwurfs sind die Dachformen der bestehenden Gebäude fortzusetzen. Für unsere Grundstücke bedeutet die Flachdachbauweise, zusammen mit den enormen Höhen eine signifikante Verschlechterung der Wohnqualität – es ist kein Sichtschutz mehr möglich.</p>	<p>Die Dachform Flachdach wurde gewählt, da sie effizientes Bauen ermöglicht und die Möglichkeit bietet, Rückstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen. Auch die Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen ist bei Flachdächern vielfältig. Um der Anregung teilweise nachzukommen und eine mögliche Verschattung der nördlich angrenzenden Bestandsgärten zu vermeiden, wurde stellenweise mit dem Baufenster abgerückt, um größere Abstände zum Bestand zu erreichen. Im Bereich des Lortzingwegs kann mit dem Baufenster im Hinblick auf den Sichtschutz nicht abgerückt werden, ohne die Bebaubarkeit der geplanten Grundstücke zu beeinträchtigen. Daher wird in diesem Bereich der Anregung nachgegangen, geneigte Dächer zuzulassen. Die Anregung wird teilweise beachtet.</p>
Eingang: 26.01.21	<p>Anregungen entsprechend dem Schreiben der Anwohnerinitiative, mit Ausnahme folgender Abweichungen:  5. Die <i>Gebäudehöhe der Bebauung sollte einheitlich auf 6,5m (7,0m talseits)</i> begrenzt werden; so wie entlang des Lortzingwegs und der Mozartstraße.  7. Entlang der Straße Im Bergfeld soll die Höhe auf <i>zwei</i> Vollgeschosse begrenzt werden, in Anlehnung an die dort bestehende Bebauung.  Punkte 14,15, 16 gestrichen</p>	<p>Siehe oben (4.).  Siehe oben (6.).  Kenntnisnahme</p>
Eingang: 26.01.21	<p>1. Warum fließt die untere Bahnhofstraße mit in den Bebauungsplan ein?  2. Wird die Bahnhofstraße erneuert?  3. Wie wird durch die ca. 6% mehr Einwohner Lärm und Durchfahrtsbelästigung geregelt?  4. Wie wird das mit der Parksituation geregelt, die jetzt schon über allen Maßen zu viel ist?</p>	<p>Im aktuellen Planentwurf ist die untere Bahnhofstraße nicht länger enthalten.  Kenntnisnahme  Die innerörtlichen Straßen liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Knittlingen. Die Instandsetzung der Straßen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt.  Der Erläuterungsbericht des Büros Koehler&amp;Leutwein vom Mai 2020 gibt Aufschluss über den durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehr. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die neue Bebauung und der damit verbundene Verkehr nicht zu einer Überlastung der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte führen.  Ein weiteres Schallschutzgutachten zur Betrachtung des durch die geplante Wohnbebauung hervorgerufenen Verkehrs ist zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorgesehen.  Im Bebauungsplan werden Vorgaben für die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Plangebiets getroffen. Die</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
		Festsetzungen sind gegenüber den Vorgaben der LBO erhöht, um den öffentlichen Straßenraum im Plangebiet frei von ruhendem Verkehr zu halten. Der Werksverkehr entfällt mit dem Umzug der Fa. Neumo.
	5. Werden auch Geschäfte oder sonstiges gebaut?	Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind im WA entsprechend § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als gebietsunverträgliche Strukturen ausgeschlossen.
	6. Wird es in naher Zukunft auch Glasfaser geben?	Die Leitungsträger und Versorger werden im Rahmen der Erschließungsplanung einbezogen. Ob im Rahmen der Erschließung Glasfaser verlegt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.
Eingang: 01.02.21	<p>Wir leben hier in der Bahnhofstraße ■ seit Anfang der achtziger Jahre, in direkter Nähe zur Firma Neumo GmbH. Die Produktionshallen befinden sich gegenüber unserem Hauseingang. Ebenso Hofeinfahrt, Parkplätze, Fahrradständer und ein Raucherplatz.</p> <p>Aus gutem nachbarschaftlichem Verhältnis haben wir oft über viele Punkte hinweggesehen. Dennoch ist das Verhalten nicht selten grenzwertig. Um nur einige Beispiel zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmbelästigung durch Verkehr der an- und abfahrenden Mitarbeiter PKWs</li> <li>- Lärmbelästigung durch den LKW-Lieferverkehr</li> <li>- Lärmbelästigung durch das Be- und Entladen, sowie das Rangieren von LKWs auf der Bahnhofstraße</li> <li>- Rückwärtsfahrten der LKWs mit Warnsignal über mehrere hundert Meter der Bahnhofstraße, oft ungesichert, in einer Straße die beidseitig beparkt ist und teilweise keinen Gehweg besitzt</li> <li>- Blockieren von privaten Ein- und Ausfahrten durch geparkte LKWs, PKWs, da nicht genügend firmeneigene Parkplätze vorhanden sind</li> </ul>	Kenntnisnahme

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übernachten der anliefernden LKWs auf der Bahnhofstraße, teilweise über das Wochenende</li> <li>- häufige Gabelstaplerfahrten zwischen der alten Neumo Halle und der Produktionshalle der ehemaligen Firma Wegener</li> <li>- Wiederholte Beschädigung von Privateigentum (Gartenmauer, Stellplätze, Stützmauer, Schäden durch Vibration an und in den Gebäuden)</li> <li>- Raucherplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem öffentlichen Gehweg</li> <li>- Schwere Beschädigungen der Straßen, in deren Folge es immer wieder zu Wasserrohrbrüchen kam</li> <li>- Sehr starke Lärmbelästigung durch Produktion bei geöffneten Fenstern und Hallentor. Beispielsweise werden bei geöffnetem Hallentor, am Henry-Ehrenberg Platz, Metallerzeugnis per Dampfstrahler und Luftdruck gereinigt. Das Hallentor befindet sich gegenüber unserer Haustüre.</li> <li>- Erhöhter Leuchtmittel / Lampenverbrauch durch Schwankungen im Stromnetz</li> </ul>	
	<p>Bei der Vielzahl der negativen Punkte kann man aber auch positive Punkte finden.</p> <p>Die Produktion der Neumo ist von 6 bis 22 Uhr. Nach 17 Uhr sind nur noch wenige Mitarbeiter anwesend. Man kann feststellen, dass es ab 17 Uhr hier meist sehr ruhig ist. An Wochenenden produziert die Neumo nur äußerst selten. Sollte dies jedoch der Fall sein, so ist nur eine geringe Mitarbeiterzahl anwesend.</p> <p>Positiv sehen wir auch den Kauf des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und die Renovierung durch die Familie Ehrenberg. Hierdurch wurde es wieder ein sehr ansehnliches Gebäude.</p> <p>Dennoch waren wir sehr erfreut, als wir hörten, dass die Firma Neumo in das Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz umgesiedelt wird und auf dem jetzigen Firmengelände ein Wohngebiet entstehen soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Die 2018/19 vorgestellten Entwürfe für das Wohngebiet zeigten Einzel- und Mehrfamilienhäuser. Von daher waren wir sehr erfreut und optimistisch. Diese Freude und der Optimismus wurden jedoch durch den aktuellen vorgestellten Bebauungsplan vernichtet. Wir sehen darin keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung. Daher legen wir hiermit Widerspruch / Einwand gegen den</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Bebauungsplan „Wohnentwicklung Neumo“ bzw. Bebauungsplan „Neumo“ ein.</p> <p>Begründung: Gegenüberliegend unserer Haustüre ist eine 10 Meter hohe Blockbebauung geplant. Auf der anderen Seite, am Henry-Ehrenberg-Platz, ist eine 9,5 Meter hohe Bebauung geplant. Für beide Bauten sind Flachdächer vorgesehen. Das Ing. Büro Gerst schreibt hierzu, im Schreiben „Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf- Neumo“ E.5.2 Städtebau / Seite 5: „... In den Randbereichen des Baugebiets sind Einzel- und Doppelhäuser als Übergang zur bestehenden Bebauung vorgesehen ...“. E.5.2 Städtebau / Seite 6 „Die maximalen Gebäudehöhen sind an die vorhandene Topographie angepasst und gewährleisten einen gemäßigten Übergang zu den umliegenden Bestandsbebauungen.“ Wir sind Randgebiet und hier ist keine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Wie erwähnt ist hier eine 9,50 Meter und eine 10 Meter hohe Blockbebauungen mit Flachdach geplant. Solarkollektoren, welche sich auf den Flachdächern befinden sollen, erweitern die Höhe zusätzlich. Von einem gemäßigten Übergang kann hier keine Rede sein. Auch gegenüber anderen Anwohnern sehen wir uns hier benachteiligt. Daher erheben wir Einwand gegen diese Gebäudehöhen.</p>	<p>Der genannte Bereich der Bahnhofstraße ist nicht mehr Bestandteil des aktuellen Planentwurfs „Neumo-West“. Im projektierten 2. BA wurde auf die Anregung jedoch eingegangen, indem die Verkehrsführung angepasst wurde und auf der direkt gegenüberliegenden Seite des Bestands der Bahnhofstraße die Gebäudehöhe auf 7,0 m begrenzt wurde. Im Anschluss an den Henry-Ehrenberg-Platz sind in Verlängerung der Bahnhofstraße auf der Nordseite Gebäudehöhen von bis zu 10 m und auf der Südseite bis zu 6,5 m bzw. 7 m Wandhöhe talseits zulässig. Die Gebäude sind angepasst an die Topografie des Geländes (s. Schnitt 1) und tragen zu einer angemessenen innerörtlichen Nachverdichtung bei. Im Bereich der Straße im Bergfeld wird an der geplanten Gebäudehöhe von 9,5 m festgehalten. Aufgrund der nach Süden abfallenden Topografie kommen die Gebäude tiefer als die Bestandsgebäude der Bahnhofstraße zum Liegen. Der Hinweis wird in der nachfolgenden Planung teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Wir hatten für die nächsten Zeit eine energetische Renovierung unseres Dachstuhls vorgesehen, werden davon aber aufgrund der aktuellen Planung absehen. Der Einbau von Dachfenstern, ohne dass die neuen Nachbarn in das Dachgeschoss sehen können, ist nicht mehr möglich. Ein Sichtschutz ist für uns nicht mehr realisierbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bisher befinden sich auch in der Bahnhofstraße keine Gebäude dieser Höhe bzw. mit 3 Vollgeschossen. Das Weitern besitzen hier alle Häuser Satteldächer. Flachdächer und Blockbebauung stellen einen stilistischen Bruch dar. Die massiven Bauten sind, egal ob man von Kleinvillars kommend, auf der B35 fahrend oder von der Steige kommend immer sichtbar. Sie würden somit das Stadtbild unwiederbringlich zerstören. Gerade für Knittlingen, eine Stadt mit ländlichem Charme, sehen wir dies nicht positiv. Die aktuelle Zeit in der Corona Pandemie zeigt, dass Menschen zunehmend aus den</p>	<p>Für das Plangebiet wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen von 10 m ermöglichen die Errichtung von bis zu 3 Geschossen an zentraler Stelle des Plangebiets. Hier soll an zentraler Stelle in innerörtlicher Lage eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen können. Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten den Bestand von Freiräumen zwischen den Wohngebäuden. Flachdächer werden für das Plangebiet zugelassen, da sie durch die Dachbegrünung gegenüber Satteldächern verschiedene</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Blockbebauungen der größeren Städte auf das ländliche Grüne, wenn möglich mit Garten ziehen wollen. Blockbebauung, d.h. viele Menschen auf wenig Raum, hat sich in dieser Zeit nicht als vorteilhafterwiesen, außer für die Verbreitung des Virus.</p>	<p>Vorteile bieten (Pufferung Niederschlagswasser, Regulierung Temperaturunterschiede, etc.). Das Plangebiet stellt hierdurch optisch ein eigenständiges Gebiet dar, das sich durch die angepassten Gebäudehöhen jedoch in das Stadtbild einfügt. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Es stellt sich die Frage für welche Zielgruppe diese Gebäude gebaut bzw. geplant werden. Wir befürworten den sozialen Wohnungsbau, möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir in direkter Nachbarschaft schon zwei größere Gebäude der Kreisbau haben. Unweit Im Bergfeld finden sich weitere Gebäude der Kreisbau. Um die Vermeidung von Gruppenbildungen vorzubeugen sehen wir es nicht als sinnvoll an, in diesem Gebiet der Stadt weitere soziale Gebäude zu planen. Zum Zwecke der besseren Integration sollte diese Gebäudearten gleichmäßiger über die Stadt verteilt werden.</p>	<p>Für das Plangebiet sind sowohl Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken, als auch kleinere Einheiten für Doppelhäuser für junge Familien vorgesehen. In den geplanten Mehrfamilienhäusern können Wohnungen für junge 1- oder 2-Personen Haushalte oder auch altersgerechtes, barrierefreies Wohnen entstehen. Vorgaben zum sozialen Wohnungsbau werden nicht gemacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Das Ing. Büro Gerst schreibt im Schreiben „Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf - Neumo“ (E.5.2 Städtebau / Seite 5);          "An zentraler Stelle im Plangebiet ist im 3. Bauabschnitt eine Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen."          Sieht man sich den Bebauungsplan an, wird man feststellen, dass sich die Blockbebauung keinesfalls an zentraler Stelle befindet, wie vom Ing. Büro Gerst beschrieben. Die Blockbebauung ist nach Osten hin versetzt und endet daher auf der gegenüberliegenden Straßenseite unseres Hauses. Es lässt sich feststellen, dass die Blockbebauung die alten Produktionshallen der Firma Neumo überbauen und damit die Stellen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit die größten Umweltproblematik haben.          Im Übrigen widerspricht sich das Ing. Büro Gerst in seinem Schreiben. Im Folgenden ist zu lesen:          Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf-„Neumo“ E.3.2. Bestand innerhalb des Plangebiets, Seite          „Die nordwestlichen Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Mitte des Plangebiets liegt angrenzend an die Firmengebäude die Villa Ehrenberg. Südlich und westlich der Villa befinden sich Gehölzgruppen. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Firmenareal samt Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäuden und Parkplätzen."          Hier stellt sich dem Laien die Frage, was nun zentral ist. Die Blockbebauung oder die Villa? Tendenziell wohl eher die Villa, den</p>	<p>Der östliche Bereich des Plangebiets wurde vorerst aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da die abschließenden Untersuchungen des Untergrundes erst nach Rückbau der Gebäude der Fa. Neumo erfolgen können. Um die Entwicklung des 1. BA nicht zu verzögern, wird zunächst nur der Bebauungsplan für die westlichen und südlichen Bereiche aufgestellt.          Entsprechend der vorläufigen Planung für den 2. BA wurde die Verkehrsführung im Bereich des Henry-Ehrenberg-Platzes angepasst, sodass die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im gegenüberliegenden Bereich des Bestands der Bahnhofstraße reduziert wird. Für den 2. BA sind auf der Nordseite der Bahnhofstraße im Bereich des Bestands nun noch Gebäudehöhen von 7 m zulässig.          Die Formulierung in der Begründung wird angepasst. Der Hinweis wird auch in der nachfolgenden Planung teilweise berücksichtigt.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>sonst würde die Blockbebauung nicht auf der gegenüberliegenden Seite unseres Hauses sein. Daher fordern wir, dass die Blockbebauung weiter westlich angelegt wird.</p> <p>In den Bereichen der alten Villa Ehrenberg und des Bahnhofs, beides im Besitz der Familie Ehrenberg, sind die Bauhöhen deutlich niedriger. Sie bewegen sich zwischen 6,5 und 7 Meter. Ebenfalls sind die Baufenster in diesen Bereichen mit mehr als 10 Meter Abstand. Zusätzlich ist wie zuvor beschrieben, eine Verkehrsfläche mit besonderer Bestimmung an die Villa geplant. Im Gegensatz dazu sind bei uns in direkter Nähe die Baufenster deutlich geringer, die Gebäude deutlich höher, öffentliche Parkplätze, Tiefgaragenzufahrten, Cafés, Praxen oder sonstige Gewerbe, ein Innenhof und ein Spielplatz geplant. Letztendlich führt dies zu deutlich weniger Lebensqualität, da wir mehr Lärm, mehr Verkehr und mehr Feinstaub ausgesetzt sind. Hierzu fordern wir ein Verkehrs- und Schallgutachten. Es zeigt auch, dass man sehr unterschiedlich gewichtet.</p> <p>Zum einen was die bestehenden Anwohner betrifft, zum anderen zwischen Anwohner und der Familie Ehrenberg. Da die Planung des Wohngebiets durch die Familie Ehrenberg in Auftrag gegeben wurde, sehen wir hier einen Interessenkonflikt.</p> <p>Unangetastet soll die alte Villa der Familie Ehrenberg bleiben. Es stellt sich die Frage, warum ein Haus, das seit Jahren nicht mehr bewohnt wird, optisch nicht in das Wohngebiet passt, unbedingt erhalten werden soll. Durch seine Lage verhindert es eine strukturierte Bebauung des Gebiets. Über Sinn und Zweck des Gebäudes werden in dem Schreiben des Ing. Büros Gerst nur Vermutungen abgegeben. Auch ein zeitlicher Horizont, wann im Bauabschnitt 4 was passieren soll, wird nicht angegeben.</p> <p>Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf- „Neumo“ E.5.2 Städtebau</p> <p>„Die südlich der Villa Ehrenberg verlaufende Verbindungsstrasse wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Hier ist im Hinblick auf eine mögliche Nutzung der Villa Ehrenberg für soziale Einrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen oder ein Generationentreffpunkt ein verkehrsberuhigter Bereich als gemischte Verkehrsfläche geplant.“</p> <p>Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf- „Neumo“ E.5.2 Städtebau, Seite 5</p>	<p>Die geplanten Baufenster ermöglichen die Überbauung der Grundstücke entsprechend der vorgegebenen Grundflächenzahl und berücksichtigen angemessene Abstände zwischen den Gebäuden sowie sinnvolle Positionierungen der Gebäude auf den Grundstücken. Im Bereich des Bestandsgebäudes Henry-Ehrenberg-Platz 3 wird die Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestand von ca. 10 m auf 7 m reduziert, um sich an die umliegenden geplanten Gebäudehöhen anzupassen. Der Abstand des Baufensters zum Bestandsgebäude Bahnhofstraße 38 ergibt sich aus den gem. LBO vorgeschriebenen Grenzabständen. Das Bestandsgebäude ist auf der bestehenden Grundstücksgrenze errichtet. Um Abstandsbaulasten auf neuen Grundstücken zu vermeiden, wurde hier ein entsprechender Abstand zu der geplanten neuen Grenze vorgesehen.</p> <p>Vorteile für die Familie Ehrenberg entsteht aus den getroffenen Festsetzungen nicht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Villa Ehrenberg (Henry-Ehrenberg-Platz 3) befindet sich in privatem Eigentum und soll nach derzeitigem Stand auf Wunsch des Eigentümers erhalten bleiben. Über die Nutzung des Gebäudes bestimmt der Eigentümer zu gegebenem Zeitpunkt. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wurde insbesondere im Hinblick auf die mögliche Nutzung der Villa Ehrenberg als Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Die Verkehrsführung wurde an dieser Stelle in der aktuellen Planung dahingehend verändert, dass im 2. BA eine Sackgasse mit Wendehammer im Bereich der Villa Ehrenberg vorgesehen ist. Verkehrsberuhigungen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausgewiesen werden, lediglich kann die Absicht für die Gestaltung der Verkehrsfläche angedeutet werden. Die Fläche ist in der vorläufigen Planung als gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>„Wann der 5. Bauabschnitt realisiert werden soll, ist derzeit noch offen. Zunächst soll das ehemalige Wohnareal mit dem umgebenden Obstbaumbestand der Familie Ehrenberg erhalten werden. Der Gebäudebestand an dieser Stelle kann ein Zentrum der Begegnung der Generationen bilden. Bei Bedarf kann an dieser Stelle Raum für Kinderbetreuungseinrichtungen geschaffen werden.“</p> <p>Im Hinblick, dass noch keine konkrete Planung für die Villa existiert, ist fraglich warum im Bereich der alten Villa jetzt schon ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen soll. Im gesamten Wohngebiet herrscht ein Geschwindigkeitslimit von 30 Km/h. Dieses Geschwindigkeitslimit gilt auch an alten anderen Kindergärten in der Stadt Knittlingen. Warum wird an dieser Stelle, jetzt schon ein verkehrsberuhigter Bereich errichtet? Letztendlich wird dies nur dazu führen, dass der Verkehr nicht in diese Richtung fließen wird, sondern Autofahrer vermehrt den Weg über die Bahnhofstraße, Mozartstraße, Im Bergfeld und Hölderlinstraße suchen werden.</p> <p>Interessanterweise sind an den beiden Spielpunkten keine verkehrsberuhigten Bereiche geplant, obwohl diese sich direkt an den viel befahrenen Straßen befinden.</p>	
	<p>Grundsätzlich lässt sich die Frage stellen, warum wir in den Randgebieten mit einer Blockbebauung konfrontiert werden müssen und ein nicht unwesentlicher, zentraler Teil des Geländes nicht beplant wird. Ist es möglich, dass das Gebiet nicht geplant wird, um unter den 20.000 qm zu bleiben, die für die Anwendungen des 13 a BauGB nötig sind?</p>	<p>Die zulässige Grundfläche des gesamten Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 18.736 m<sup>2</sup> und liegt damit unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>, bei der eine Anwendung von § 13 a BauGB zulässig ist. Nicht überbaubare Freiflächen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die Blockbebauung im Bauabschnitt 3 ist nicht nur als reines Wohnhaus geplant. Im Schreiben „Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf- Neumo“ (E.5.2 Städtebau /Seite 5) schreibt das Ing. Büro Gerst:</p> <p>„Im eben zugänglichen Erdgeschoss können die für die Versorgung des Plangebiets und den angrenzenden Wohngebieten notwendigen Geschäfte, Cafes, Arztpraxen, usw. entstehen.“</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) besagt hierzu folgendes:</p> <p>§ Allgemeine Wohngebiete</p> <p>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <p>1. Wohngebäude,</p>	<p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als gebietsunverträgliche Strukturen insbesondere im Hinblick auf den Verkehr ausgeschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Baugebiet, bei dem Wohnraum für ca. 500 Einwohner geschaffen werden soll. Neben Flächen für den Gemeinbedarf sollen innerhalb des Plangebiets über die Wohnnutzung hinaus Nutzungen zugelassen werden, die eine Versorgung des Gebiets ermöglichen, ohne das Wohnen zu stören. Gewerbliche Bauflächen gem. BauNVO werden nicht zugelassen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  3. Anlagen für Verwaltung  4. Gartenbaubetriebe  5. Tankstelle  Lediglich zwei der unter (3) geführten Ausnahmen werden durch das Ing. Büro Gerst ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um den Gartenbaubetrieb und die Tankstelle.  Alle anderen Gewerbeformen können entstehen. Es stellt sich die Frage, welche Gewerbe, in welcher Größe und Anzahl sind hier vorgesehen? Insbesondere Gewerbe wie Cafes, Restaurants, Einzelhändler, Bäckereien, Metzgereien, Fitnessstudio oder große Praxen können deutliche Emissionen hervorrufen. Daher stellt sich die Frage, welche Emissionen diese Gewerbe erzeugen (Lärm, Verkehr) werden. Diesbezüglich fordern wir ein Schall- und Verkehrsgutachten.  Es muss auch die Frage gestellt werden, warum das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Warum sollen hier Gewerbe entstehen?</p>	
	<p>Auf der gegenüberliegenden Seite unseres Hauses ist eine größere Anzahl an öffentlichen Parkplätzen geplant. Diese sind vermutlich für Besucher der Anwohner und Besucher der Gewerbe vorgesehen. Auch hieraus lässt sich ableiten, dass wir in Zukunft mit erhöhtem Lärm und Feinstaubbelastung rechnen müssen.</p>	<p>Die Planung wurde im Bereich der Bahnhofstraße angepasst, sodass die öffentlichen Parkplätze im Bereich gegenüber den Bestandsgebäuden entfallen. Für den 2. BA sind in Verlängerung der Bahnhofstraße weiterhin öffentliche Stellplätze vorgesehen, die insbesondere als Besucherparkplätze dienen sollen, um den öffentlichen Straßenraum freizuhalten.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die gesamte Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird mit 48 Stück im Schreiben angegeben, hier stellt sich die Frage, ob diese Anzahl für die oben angeführten Verwendungszwecke in einem Wohngebiet, das lt. Bürgermeister Hopp für 580 Anwohner geplant ist, ausreichend ist.  Das Ing. Büro Gerst schreibt im Schreiben Bebauungsplan - Entwurf - „Neumo“ auf Seite 2 unter dem Punkt B. 1.5 Stellplätze und Garagen:</p>	<p>Nach dem aktuellen Stand der Planung sind für den ersten Bauabschnitt 6 und für den zweiten 28 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze dienen als Besucherparkplätze. Um den öffentlichen Straßenraum frei vom ruhenden Verkehr der Anwohner zu halten, wurden entsprechende Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen (C.6). Hierbei ist jeder Bauherr verantwortlich für die Herstellung</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>„Im WA 2 gilt: Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen, Oberirdische Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. " Bisher ist nicht ersichtlich, wie viele der Anwohner im WA 2 wohnen werden. Wieviel Parkplätze werden hierfür durch die Tiefgarage bereitgestellt werden? Unsere bisherigen Erfahrungen mit der Firma Neumo lassen annehmen, dass es sich um die geringstmögliche Anzahl an Parkplätzen handeln wird. Die Firma Neumo hat es in all den Jahren nicht für nötig gehalten, ausreichend Parkplätze für ihrer Mitarbeiter bereit zu stellen. Fläche bzw. Gelände dafür hätte sie mehr als genug. Dennoch werden täglich die angrenzenden Straßen mit Fahrzeugen der Mitarbeiter, oft zweiseitig und teilweise in Halteverbotten, zugeparkt.</p> <p>Es ist auch damit zu rechnen, dass zukünftig Teile der öffentlichen Parkplätze durch Anwohner belegt werden. Nicht alle Menschen parken gerne in Tiefgaragen. Vor allem nicht, wenn Probleme entstehen, wie wir sie derzeit in der Tiefgarage am Knittlinger Rathaus haben (Mühlacker Tagblatt, Arnold hakt nach in Sachen Überwachung, vom 25.06.2020):</p> <p>„...In einer weiteren Anfrage an die Stadtverwaltung hat Michael Arnold die öffentliche Toilette am Rathaus-Parkhaus thematisiert. Diese sei seit Monaten nicht zugänglich. Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister und den anderen Amtsleitern sei beschlossen worden, die WC-Anlage zunächst geschlossen zu lassen, sagt Stephan Hirth. Ein wichtiger Grund dafür sei der durch Corona erheblich gesteigerte Reinigungsaufwand. Auch wolle man nicht riskieren, dass sich Warteschlangen bildeten. Zudem wolle man Gruppen, die sich rauchend und Alkohol konsumierend im Garagenbereich aufhielten, keinen zusätzlichen Anreiz bieten. Bürgermeister Heinz-Peter Hopp ergänzt: Schon vor Corona hätten Vandalen am WC Feuer gelegt und es mutwillig verstopft. Auch seien Autos beschädigt und Frauen angepöbeln worden. Die Anlage könne bei größeren Veranstaltungen in Betrieb genommen werden, müsse ansonsten aber bis auf weiteres geschlossen bleiben." Außerdem ist anzunehmen, dass „kurz" mal auf den öffentlichen Parkplätzen parken, angenehmer ist, als in die Tiefgarage zu fahren. Viele Familien in Knittlingen, haben aufgrund der nur geringfügig vorhanden öffentlichen Verkehrsmittel, mehr als ein Auto. Daher die Frage, nach der Dimensionierung der Tiefgarage.</p>	<p>von ausreichend Stellplätzen auf den privaten Grundstücken entsprechend der geplanten Wohneinheiten. Die Anregung wird im Hinblick auf eine Stellplatzverpflichtung beachtet.</p> <p>Die Tiefgarage ist als private Tiefgarage zur Unterbringung von Stellplätzen und ggf. Abstellräumen der Anwohner vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich entsprechend der Stellplatzverpflichtung aus der Anzahl und Größe der geplanten Wohneinheiten. Der Zufahrtbereich befindet sich nach der derzeitigen Planung im 2. BA. im Bereich der Verlängerung der Bahnhofstraße, gegenüber der neu geplanten Gebäude. Ob ein öffentlicher Zugang zur Tiefgarage z.B. für Besucher hergestellt wird, liegt beim Bauherrn. Die Zuständigkeit für die Tiefgarage liegt nicht bei der Stadt Knittlingen. Um die öffentlichen Stellplätze freizuhalten von parkenden Anwohnern, können Regeln für das Parken aufgestellt werden. Diese Maßnahmen werden jedoch nicht durch das Bauplanungsrecht, sondern mit den polizeilichen Maßnahmen des Ordnungsrechts geregelt. Die Veränderungen des Verkehrslärms, die durch das neue Wohngebiet hervorgerufen werden, werden zugunsten der Wohnbauentwicklung und der angestrebten Nachverdichtung in Kauf genommen. Der entfallende Lärm durch die gewerbliche Nutzung und den LKW-Verkehr wirkt sich positiv auf die umliegenden Wohnnutzungen aus. Von der Erstellung eines weiteren Lärmschutzgutachtens wird abgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage der Blockbebauung sind schräg gegenüber von unserem Schlafzimmer geplant. Wie erwähnt ist die Tiefgarage für den gesamten WA2 vorgesehen. D.h. wir haben zukünftig 24/7 an- und abfahrende Autos. Statt die neuen Anwohner mit Ein-/Ausfahrten einer Tiefgarage zu belasten, werden die bestehenden Anwohner damit belastet. Wir finden, es angebrachter, die Zu- und Abfahrten auf das neue Wohngebiet zu verteilen. Durch unterschiedliche Platzierung der Ein- und Ausfahrt an verschiedenen Straßen, beispielsweise an den zwei neuen Verbindungsstraßen zwischen Mozart und Bahnhofstraße, würde es zu einer Entzerrung des Verkehrs kommen. Nicht alle Anwohner würden über den Henry-Ehrenberg Platz fahren.</p> <p>Bisher waren die Arbeitszeiten der Firma Neumo von 6 bis 22 Uhr. Wobei man sagen muss, dass der Großteil der Mitarbeiter vor 17 Uhr die Firma verlässt. Das Arbeitsende der Spätschicht, welche bis 22 Uhr arbeitet und es sich hierbei nur um zirka +/- 10 Fahrzeuge handelt, stellt nur eine geringe Lärmbelästigung für uns dar. Anschließend herrscht hier Ruhe. Ebenso an Wochenenden.</p> <p>Mit der Tiefgarage, der Anzahl der Anwohner und den öffentlichen Parkplätzen dürfte sich dies ändern. Wir rechnen daher, insbesondere in den Erholungszeiten und nachts, mit deutlich mehr Emissionen (Verkehr, Lärm, Feinstaub). Daher fordern wir hier ein Schall- und Verkehrsgutachten.</p>	
<p>Wie mehrfach in Artikeln des Mühlacker Tagblattes berichtet, hat Knittlingen in den letzten Jahren nicht unerhebliche Probleme mit Ruhestörung, zurückgelassenem Müll, Vandalismus. Als Brennpunkte werden hier angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bertha-Benz-Straße, welche als illegale Rennstrecke genutzt wird und hier aufgrund der gleichen Geländehöhe sehr gut zu hören ist</li> <li>- Busbahnhof (ZOB)</li> <li>- Parkhaus am Rathaus</li> <li>- Zeitlich Begrenzung des öffentlichen W-LANs wegen Ruhestörung</li> </ul> <p>Der Innenhof sowie der Spielplatz am Henry-Ehrenberg-Platz bieten hier Potential für weitere abendlich / nächtliche Brennpunkte. Vor allem wenn man die hohe Anzahl der neuen Bewohner sieht. Das ing. Büro Gerst hebt in seinem Schreiben auch die Aufenthaltsqualität des Innenhofes hervor:</p>	<p>Bei den „Innenhöfen“ innerhalb des Plangebiets handelt es sich um private Grundstücksflächen, nicht um öffentliche Plätze oder öffentliche Grünflächen. Je nach Nutzung können Bereiche entstehen, die der Allgemeinheit zu den jeweiligen Öffnungszeiten zugänglich sind (z.B. Außenbereich Restaurant, Cafe). Bei den jeweiligen Nutzungen muss es sich um das Wohnen nicht störende Nutzungen handeln. Der Bereich der „Innenhöfe“ wird darüber hinaus nach außen im Hinblick auf mögliche Lärmquellen durch die Gebäude abgeschirmt.</p> <p>Der vorgesehene Kinderspielplatz im Plangebiet dient insbesondere jungen Familien als Spielfläche für Kinder sowie der Durchgrünung und als Erholungsfläche im Plangebiet. Bei der Fläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die von der Allgemeinheit genutzt werden kann.</p> <p>Ruhestörungen sind ein ordnungsrechtliches Thema, das im Rahmen eines Bauleitplans nicht gelöst werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Begründung zum Bebauungsplan -Entwurf- „Neumo“ E 5.2 Städtebau / Seite 5          „Der begrünte Innenhof der Blockbebauung bietet einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität.“          Wir fordern hier ebenso ein Schallgutachten.</p> <p>Die zwei Schallgutachten von 2018 und 2020 (Datei: 03-2_181023_G19077_2423 Gutachten schall.pdf&amp; 03-2_201119_G09077_2423-t2-Gutachten-schall.pdf) berechnen die Auswirkung der Lärmemissionen der Firma Neumo auf die zeitlich vorgezogenen Baugebietsabschnitte 1 und 2.          Im Ergebnis zeigen sie, dass die wenigen, vor nicht allzu langer Zeit geschaffenen zusätzlichen Firmenparkplätze der Firma Neumo, Im Bergfeld, lärmtechnisch ein Problem für die neuen Häuser an der Straße Im Bergfeld darstellen.          Beschrieben wird dies im Kapitel 7, Diskussion von Schallschutzmaßnahmen und Kapitel 8, Zusammenfassung: 7 Diskussion von Schallschutzmaßnahmen          „Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.          Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im südlichen Bereich des Bauabschnitts II ist ein Abstand zwischen den Parkplätzen und der geplanten Wohnbebauung von rund 28 m erforderlich (vgl. Abbildung 3). Die geplante Bebauung ist aus den betroffenen Bereichen abzurücken bzw. erst im Rahmen eines späteren Bauabschnittes zu realisieren.          Alternativ ist eine nächtliche Sperrung der Parkplätze denkbar. Hierbei ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. entsprechende Beschilderung, Information der Mitarbeiter, Schranke etc.) sicherzustellen, dass vor 600 bzw. nach 2200 Uhr keine Parkbewegungen auf den Stellplätzen stattfinden.          Abbildung 5 - Abstände Schallquellen zur geplanten Bebauung.“          Kapitel 8 Zusammenfassung          „... Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird nachts am Immissionsort 05 nicht erfüllt. Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel im südlichen Bereich des Bauabschnitts II sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Diese können in Form von nächtlicher Sperrung der Parkplätze, abrücken der geplanten Bebauung oder einer späteren Realisierung der Bebauung in diesem Bereich durchgeführt werden.“</p>	<p>Das in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten untersucht die vorhandenen Lärmquellen im Gewerbegebiet im Hinblick auf die Zulässigkeit der heranrückenden geplanten Wohnbebauung und deren Zulässigkeit. Das Gewerbegebiet hat zunächst Bestandsschutz, auch hinsichtlich der Lärmemissionen. Nicht Bestandteil des Gutachtens ist die bestehende Wohnbebauung. Sollten sich hier Konflikte ergeben, müssen diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.          Das geplante Baugebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit den damit verbundenen und zulässigen Immissionen entwickelt. Um eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung im Hinblick auf die geplanten öffentlichen Stellplätze zu vermeiden, kann die Nutzung durch polizeiliche Maßnahmen des Ordnungsrechts eingeschränkt werden.          Insbesondere im Hinblick auf die Aufteilung des Plangebiets in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich wird zum derzeitigen Zeitpunkt kein weiteres Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Die zirka 15 Parkplätze stellen lärmtechnisch ein Problem für die neuen Häuser am Immissionspunkt 5 dar. Für die bestehenden Häuser Im Bergfeld, die näher an den Parkplätzen liegen, wird hier keine Aussage getroffen. Ebenso wenig wie für die Parkplätze die auf der gegenüberliegenden Seite von unserem Haus liegen. Nicht zu sprechen über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Produktion bei geöffnetem Fenster und Rolltor</li> <li>- Staplerverkehr zwischen Neumo Halle und alte Halle der Firma Wegener</li> <li>- Rangieren von LKWs auf der Straße</li> <li>- Teilweise Be- und Entladen von LKWs auf der Straße</li> <li>- ausgewiesener Raucherplatz auf öffentlichem Gehweg</li> </ul> <p>Wenn die Blockbebauung des Abschnitts 3, wie im Bebauungsplan geplant, beendet ist befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Parkplätze</li> <li>- Gewerbe</li> <li>- Ein Innenhof</li> <li>- Ein Kinderspielplatz</li> </ul> <p>Es ist davon auszugehen, dass diese Emissionen (Lärm, Feinstaub) höher sind als die gemessen am Immissionspunkt 5. Vor allem werden diese nicht um 22 Uhr enden. Daher fordern wir für die zukünftige Bebauung ein Lärm- und Verkehrsgutachten.</p> <p>Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf- „Neumo“ E.7 Ver- und Entsorgung /Seite 7 "Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die bestehenden Systeme gesichert. Soweit erforderlich ist eine Anpassung der Ver- und Entsorgungsnetze notwendig. " Die Straßen bei uns am Haus sind durch den jahrelangen Schwerlastverkehr erheblich in Mitleidenschaft gezogen worden. Wer kommt für die Instandsetzung auf? Auf Grund der erheblichen geplanten Mehrzahl von Bewohnern fehlt es neben dem Verkehrskonzept an einer Planung einer geeigneten Infrastruktur in Folge des erhöhten Bewohneraufkommens wie Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, etc.</p> <p>Weiter schreibt das Ing. Büro Gerst im Schreiben „Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf- Neumo" (E.5.2 Städtebau / Seite 5): E.5.2. Umweltbericht, Grünordnung</p>	<p>Die innerörtlichen Straßen liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadt Knittlingen. Die Instandsetzung der Straßen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt. Die Kosten der Instandsetzung werden hierbei abhängig von den bisherigen Erschließungsbeiträgen von der Stadt Knittlingen bzw. den Anliegern getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Plangebiet ist nach dem Branchenkatalog der LUBW als alllastenrelevant einzustufen. Im Rahmen der Aufgabe bzw. Nutzungsänderung von Gewerbebetrieben ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine alllastverdächtige Fläche vorliegen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>"Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Grünordnungsplan erforderlich".</p> <p>Das bisherige Gewerbegebiet wurde von der Firma NEUMO GmbH betrieben. Es ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Kontamination des Bodengrundes vorliegt, weshalb eine geplante Bebauung mit Wohngebäuden ausscheidet. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.</p>	<p>Im Zuge der Nacherhebung alllastverdächtiger Flächen seitens des Landratsamtes wurde der östliche Teilbereich des gesamten Plangebiets als entsorgungsrelevant eingestuft bzw. es besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Entsprechende Untersuchungen des Untergrundes können erst nach dem Rückbau der Bestandsgebäude erfolgen. Die entsprechenden Bereiche wurden im zeichnerischen Teil gekennzeichnet und werden in einem späteren Bauabschnitt entwickelt.</p> <p>Die westlichen Freiflächen können aufgrund weitergehender Untersuchungen aus dem Altlastenkataster herausgenommen werden. Um eine zeitnahe Entwicklung des westlichen Bauabschnitts zu ermöglichen, wurde das Plangebiet in die Bereiche West und Ost aufgeteilt und das Bebauungsplanverfahren wird zunächst nur für den westlichen Bereich fortgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
	<p>Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p> <p>Im Übrigen bleiben unsere bisherigen Einwendungen aufrechterhalten.</p>	<p>Über die Stellungnahme mit sämtlichen Anregungen und Hinweisen wird im Rahmen der Abwägung beraten.</p>
<p>Eingang: 29.01.21</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Neumo bringe ich gemäß Baugesetzbuch folgende Anregungen/Einwände vor.</p> <p>1. Die Gebäudehöhe der nördlichen Bebauung (parallel zur Schubertstraße) sollte einheitlich auf 6,5 m (7,0 m talseits) begrenzt werden; so wie entlang des Lortzingwegs und der Mozartstraße.</p> <p>2. Die Baufenster liegen an der Außengrenze des Bebauungsplan-Entwurfs zu dicht an den bestehenden Grundstücken. Der Mindestabstand sollte hier 10 m betragen.</p> <p>Siehe beiliegende Skizze. Die Nordgrenze der neuen Bebauung sollte sich an den bestehenden Häusern in der Mozartstraße orientieren. Linie Haus Nr. 8, 10,12 fortsetzen.</p> <p>Es ist für die seit Jahrzehnten an der Schubertstraße wohnenden Menschen nicht zumutbar, dass 5 m vor ihrer Grundstücksgrenze Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 9,5 m gebaut werden. Im Bereich der Schubertstraße kommt erschwerend hinzu, dass sich die geplanten Gebäude an der Südseite befinden, d.h. die geplanten neuen Gebäude würden unsere Gärten unzumutbar beschatten.</p>	<p>Siehe oben (4.).</p> <p>Siehe oben (7.).</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>3. Alle Gebäude, die in der Schubertstraße an der Außengrenze des Bebauungsplans liegen haben ausschließlich Satteldächer. An den Außengrenzen des Entwurfs sind die Dachformen der bestehenden Gebäude fortzusetzen.</p> <p>Für unsere Grundstücke bedeutet die Flachdachbauweise, zusammen mit den enormen Höhen eine signifikante Verschlechterung der Wohnqualität - es ist kein Sichtschutz mehr möglich.</p> <p>Auch hier bietet sich eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung an der Mozartstraße an. Haus Nr. 8,10,12 haben den First in Ost-West-Richtung, sind also ideal zur Nutzung von Sonnenenergie.</p>	<p>Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wurden für das Plangebiet im Bebauungsplanentwurf Flachdächer festgesetzt. Die Dachform Flachdach wurde gewählt, da sie effizientes Bauen ermöglicht und die Möglichkeit bietet, Rückstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen. Auch die Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen ist bei Flachdächern vielfältig.</p> <p>Um der Anregung teilweise nachzukommen und eine mögliche Verschattung der nördlich angrenzenden Bestandsgärten zu vermeiden, wurde stellenweise mit dem Baufenster abgerückt, um größere Abstände zum Bestand zu erreichen.</p> <p>Im Bereich des Lortzingwegs kann mit dem Baufenster im Hinblick auf den Sichtschutz nicht abgerückt werden, ohne die Bebaubarkeit der geplanten Grundstücke zu beeinträchtigen. Daher wird in diesem Bereich der Anregung nachgegangen, geneigte Dächer zuzulassen.</p> <p>Die Anregung wird teilweise beachtet.</p>
<p>Eingang: 29.01.21</p>	<p>Dass die Fa. NEUMO inmitten eines Wohngebiet liegt, ist sicherlich für alle Beteiligten nicht ideal, deshalb begrüße ich den Umzug der Firma NEUMO und die Umlegung in ein Wohngebiet.</p> <p>Aufgrund der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan zum Baugebiet NEUMO möchte ich auf einige Punkte hinweisen.</p> <p>Sollte das neu bebaute Wohngebiet tatsächlich bis zu 580 Personen beheimaten finde ich, dass die Infrastruktur nicht ausreichend ist.</p> <p>Die Straßen sind z.T. sehr eng. z.B. im Bereich „Im Bergfeld“ parken die Autos aufgrund von fehlenden Parkplätzen im Straßenbereich. Selbst mit einem normalen PKW kommt es manchmal zu Stockungen. Ich bin mir sicher das bei einem Notfall ein Durchkommen der Rettungsfahrzeuge erschwert ist. Es könnten daher öffentliche Parkplätze am Randgebiet des neuen zum alten Baugebiet hin eingerichtet werden oder evt. zusätzliche Parkplätze vor den Grundstücken. Im Zuge der Zunahme von E-Mobility müssten auch Parkplätze mit Ladesäulen vorgesehen werden. Die Parkplätze (48) im BA-III reichen meiner Meinung nicht bzw. sind nur zentral an dieser Stelle. Da die neue Straße Henry Ehrenberger Platz (BA-IV) verkehrsberuhigt ausgeführt sein soll wird der Hauptverkehrsfluss sich mehr auf die anderen Straßen verteilen. Im Bereich der Bahnstraße 45-33 ist die Straße jedoch so eng, dass ein erhöhter Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Es gibt hier nicht einmal einen Fußgängerweg (sicherer Schulweg?). Hier sollte</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Um den ruhenden Verkehr des Plangebiets auf die privaten Grundstücke zu verlagern, werden entsprechende Festsetzungen zur Schaffung von Stellplätzen getroffen. Für das Plangebiet wird auch für spätere Bauabschnitte eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Ob und in welchem Umfang Ladesäulen im öffentlichen Bereich vorgesehen werden, liegt im Ermessen der Stadt Knittlingen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Im neuen Bebauungsplan sollen keine Flächen ausgewiesen werden, die den umliegenden Bestandsgebieten ausschließlich zum Parken dienen. Die Grundstücke im Bergfeld bieten ausreichend Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr ebenfalls auf den privaten Grundstücken unterzubringen.</p>



I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>ebenfalls ein verkehrsberuhigter Bereich oder eine Anliegerstraße entstehen. Evt. sollte der gesamte Bereich der Bahnhofstraße und der umliegenden Straßen als verkehrsberuhigten Bereich ausgewiesen werden, da diese Straßen häufig als Abkürzung bei Rückstau Kreuzung Bahnhofstrasse - Brettener Straße (bei Tankstelle) verwendet werden. Auch der Fußgängerweg der Hölderlinstraße ist so eng das hier nicht einmal ein Kinderwagen durchpasst!</p>	<p>Verkehrsberuhigungen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausgewiesen werden, lediglich kann die Absicht für die Gestaltung der Verkehrsfläche angedeutet werden. Die umliegenden Verkehrsflächen im Bestand werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht überplant. Der Abfluss des Verkehrs über das bestehende Straßennetz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Ich hoffe die Straße Henry Ehrenberger Platz in BA-IV wird nicht (wie beschrieben) als letztes erschlossen, sondern direkt am Beginn, wie sonst sollte ein vernünftiger Verkehrsfluss für die anstehenden Baumaßnahmen der Bauabschnitte erfolgen können. Die Straßen Bahnhofstrasse, Im Bergfeld, Hölderlinstraße, Am Kirchberg, Mozartstraße und Im Kleinfeld sind in einem sehr schlechten Zustand. Dieser Zustand wird sich im Zuge der einzelnen Bauabschnitte sicherlich noch mehr verschlechtern - eine umfangreiche Sanierung sollte daher angestrebt werden.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt abhängig vom Rückbau des bestehenden Betriebes und den freiwerdenden Flächen. Der südliche Teilbereich liegt im Bestand und ist bereits erschlossen. Die Sanierung der Straßen des Stadtgebiets ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gerne hätte ich gesehen, dass statt einer so dichten Bebauung eher eine Auflockerung mit mehr Grünflächen angestrebt wird. Dies würde dem CO2 neutralen Baugebiet entgegen kommen.</p>	<p>Für das Plangebiet sind großzügige Grundstücksgrößen mit einer GRZ von 0,4 angesetzt. Im Sinne einer angemessenen innerörtlichen Nachverdichtung werden Gebäudehöhen festgesetzt, die bis zu 3 Geschossen zulassen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Seit einigen Jahren ist ein starker Rückgang der Vogelpopulation in Wohngebieten zu spüren. Eine Bebauung mit mehr Grünflächen würde hier bestimmt ebenfalls hilfreich sein.</p>	<p>Im Bebauungsplan sowie im Artenschutzgutachten werden Vorgaben zum Schutz der vorhandenen Vogelpopulationen gemacht. Weiterhin werden Vorgaben zur Eingrünung der privaten Grundstücke gemacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Es gibt zwei kleine Grünflächen, die als Spielplatz ausgeschrieben sind. Wie so häufig liegen diese am Rand oder an einem ungenützten Ecke. Warum wird nicht lieber ein zentralen dafür größeren Spielplatz angestrebt, der dann mit mehr als nur einer Schaukel-Rutschkombination bestückt ist und somit für Kinder attraktiver und angenommen wird. Der oder die Spielplätze sollten auch entsprechend umzäunt sein, damit Haustiere nicht den Bereich verunreinigen können.</p>	<p>Der Bebauungsplan weist für den 1. BA keine Spielfläche mehr aus. Der Bedarf kann durch die vorhandenen Spielflächen in der Umgebung gedeckt werden. Die konkrete Ausgestaltung einer Spielfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>An den Grünflächen sollten auch Mülleimer angebracht werden, damit die Entsorgung der Hinterlassenschaften der Haustiere (Hunde) zu ermöglichen. Der Grünstreifen der Bahnhofstraße ist</p>	<p>Die Ausgestaltung und Ausstattung der Grünflächen ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>bereits jetzt schon erschöpft und auch hier fehlen die Hundetoilettenstationen.</p> <p>Die Kanalisation im Bereich Bahnhofstrasse (45-33) - Kirchberg kommt bei Starkregen an ihre Grenzen. Hier wurde schon häufig der Kanaldeckel von den Wassermassen ausgehoben, deshalb sollte eine Entwässerung an einer anderen Stelle gemacht werden und ggf. die vorhandenen Leitungen entlastet werden.</p> <p>Die Infrastruktur der angrenzenden Wohngebiete entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards. Im Zuge der Baumaßnahmen sollten hier entsprechende Vorbereitungen getroffen werden (Entfernung Oberleitungen/Erdkabel, Ausbau Glasfasernetz...).</p> <p>Ich hoffe mit meinem Schreiben ein positiven Einfluss auf die Umlegung des Wohngebietes NEUMO zu nehmen und würde mir wünschen das einige meiner aufgeführten Anregungen umgesetzt werden.</p>	<p>Das Ingenieurbüro Kleiner hat zwischenzeitlich eine Entwässerungsplanung für das gesamte Plangebiet erstellt. Die Unterlagen wurden dem Landratsamt Ende 2023 zur Genehmigung zugestellt. Entsprechend der Rückmeldung vom 01.02.2024 werden noch Änderungen vorgenommen, um zu einer Genehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren zu gelangen.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Im Bebauungsplan werden lediglich Festsetzungen für die Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die angrenzenden Gebiete können nicht betrachtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Über die Stellungnahme mit sämtlichen Anregungen und Hinweisen wird im Rahmen der Abwägung beraten.</p>
Eingang 29.01.21	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Neumo bringen wir gemäß Baugesetzbuch folgende Einwände/Anregungen vor.</p> <p>I. Anregungen bezüglich des formalen Ablaufs:  Auftraggeber für den vorliegenden Entwurf ist die Neumo Grundbesitz GmbH. Hieraus ergeben sich unweigerlich starke Interessenskonflikte.</p> <p>Die Planungshoheit liegt nach Artikel 28 Grundgesetz bei der Gemeinde. Also sollt diese den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans erteilen, bei dem die Rechte aller Beteiligten, der Neumo Grundbesitz GmbH, der Allgemeinheit und der Angrenzerinnen und Angrenzer, fair und transparent gegeneinander abgewogen werden.</p> <p>Dabei sollte eine vernünftige Gebäudeentwicklung nicht durch Erhalt eines bestehenden Gebäudes (Wohnhaus Ehrenberg) verhindert werden.</p> <p>II. Anregungen zum Entwurf im Detail:  Der Bebauungsplan ist dahingehend unstrukturiert, da im Osten eine wesentlich dichtere Bebauung vorgesehen ist, als im Westen.</p>	<p>Siehe oben (1.).</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine verdichtete Bauweise an zentraler Stelle vor, um einen harmonischen Übergang zum umliegenden Bestand zu schaffen. Die Anordnung der Straße erfolgt mit Anschluss an die bestehenden Straßen und führt sie fort.</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	Straßen sind nicht durchgehend und verhindern somit einen optimalen Verkehrsfluss.	Gleichzeitig werden das private Eigentum und die zeitlich versetzten Bauabschnitte berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Falls eine Tiefgarage umgesetzt werden soll, sollten die Zu- und Abfahrten nicht an der selben Straße liegen, um den Verkehr besser zu verteilen. Idealerweise liegen Zu- und Abfahrten an den Nord-Süd Verbindungsstraßen, westlich und östlich der Wohnblöcke, so tragen die neuen Bewohner ihre eigenen Emissionslasten.	Siehe oben (14.).
	<p>III. Verkehr und Infrastruktur:</p> <p>Aus der geplanten, dichten Bebauung mit mehr als 500 Einwohnern ergeben sich weitere Anregungen:</p> <p>In der Folge der dichten Bebauung wird es in den angrenzenden bestehenden Straßen Probleme geben, da zusätzlicher Verkehr durchgeführt werden soll.</p> <p>Straßen, wie Mozartstraße oder der Franz-Liszt-Weg sind nicht als Durchgangsstraßen ausgelegt. Auch für die weiteren Straßen, wie die Bahnhofstraße, Im Kleinfeld, Schubert Straße, Am Kirchberg, Hölderlinstraße, Im Bergfeld, Beethovenstraße, Haydnstraße ist mit einer erhöhten Emissionsbelastung (Lärm, Feinstaub, Verkehr) für die Anwohner zu rechnen. Sämtliche dieser Straßen sind aufgrund der Parksituation der Anwohner nur teilweise einspurig zu befahren. Ebenso wird der Verkehr an Kreuzungen zu den Hauptverkehrswegen zunehmen, insbesondere Bahnhofstraße/Brettener Straße (Tankhof Kassner), Beethovenstraße-Wetterkreuz Richtung Großvillars, Beethovenstraße/Brettener Straße Richtung Bretten.</p>	Siehe oben (19.).
	Unweit der Bahnhofstraße befindet sich der katholische Kindergarten, zu dem viele Kinder aus dem Baugebiet Bergfeld täglich zu Fuß unterwegs sind. Eine Gefährdung der Kinder durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, verbunden mit beparkten, unübersichtlichen Straßen ist unbedingt zu verhindern. An der Bahnhofstraße befindet sich die örtliche Schule. Auch hier ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bereits jetzt ist die Parksituation in der Bahnhofstraße extrem angespannt.	Siehe oben (20.).
	Zu erwähnen sind auch die Hauszugänge im tiefer gelegten Teil der Bahnhofstraße, die direkt auf die Straße reichen. Hier wäre eine Verkehrsberuhigung oder Einbahnstraße anzudenken, um gefährliche Situationen zu vermeiden.	Verkehrsberuhigungen oder anderweitige Verkehrsregelungen können im Rahmen eines Bebauungsplans nicht ausgewiesen werden. Die umliegenden Verkehrsflächen im Bestand werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht überplant.

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Es liegt bisher kein schlüssiges Verkehrskonzept vor. Es soll ein Verkehrskonzept vorgelegt werden, das ausdrücklich diese vorgenannten Punkte berücksichtigt und auch die zu erwartenden zusätzlichen Emissionsbelastungen darlegt.</p>	<p>Ein Verkehrskonzept soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht erstellt werden. Die bestehenden Knotenpunkte werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Die Veränderungen des Verkehrslärms, die durch das neue Wohngebiet hervorgerufen werden, werden zugunsten der Wohnbauentwicklung und der angestrebten Nachverdichtung in Kauf genommen. Der entfallende Lärm durch die gewerbliche Nutzung und den LKW-Verkehr wirkt sich positiv auf die umliegenden Wohnnutzungen aus. Von der Erstellung eines weiteren Lärmschutzgutachtens wird abgesehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Es sollten an allen geplanten, neuen Straßen ausreichend Parkbuchten geplant werden. Es soll vermieden werden, dass die neuen Anwohner auf die vorhandenen (alten) Straßen ausweichen und dort parken.</p>	<p>Siehe oben (21.).</p>
	<p>Durch die extrem dichte Bebauung und dem damit verbundenen hohen Grad an Versiegelung ist davon auszugehen, dass es bei Starkregen zu Problemen mit der Entwässerung kommen wird u. A. auch für die tieferliegenden, bestehenden Grundstücke. Es ist davon auszugehen, dass die Leitungsquerschnitte der bestehenden Abwasserleitungen in den tiefer gelegenen Straßen nicht ausreichen, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen. Ein indirekter Hinweis dafür findet sich auch in der Begründung des Bebauungsplans: „Sämtliche Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen.“</p>	<p>Siehe oben (22.).</p>
	<p>Auch die Rettungswege im Neubaugebiet sind mit zu berücksichtigen. Die geplante enge Bebauung und die Tatsache dass das geplante Neubaugebiet lediglich über drei, nicht für den Durchgangsverkehr ausgelegte Straßen zugänglich ist, kann auch den Rettungsdiensten und der Feuerwehr die Zufahrt und damit das Retten von Menschenleben im Ernstfall erschweren.</p>	<p>Siehe oben (26.).</p>
	<p>IV Abschließend noch Anregungen bezüglich der bisherigen Nutzung Durch den jahrzehntelangen Schwerlastverkehr der Firma NEUMO wurden die Schubertstraße, Mozartstraße, Im Kleinfeld, die Bahnhofstraße und am Kirchberg stark beschädigt. Diese sollen im Rahmen der Aussiedlung der Fa. NEUMO instandgesetzt werden. Diese Straßen sollten daher in den Bebauungsplan mit</p>	<p>Siehe oben (28.).</p>

I. Belange der Öffentlichkeit	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>aufgenommen werden (nur die Straßen ohne Grundstücke/Gebäude). Weiterhin muss im Vorfeld geklärt werden, wie die Kosten zwischen der Stadt Knittlingen und dem Verursacher (Firma NEUMO) aufgeteilt werden. Die Anwohner müssen Rechtssicherheit erhalten, dass Kosten nicht auf sie abgewälzt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen in der Entscheidungsfindung über die weitere Nutzung des NEUMO Areals zu berücksichtigen.</p>	<p>Über die Stellungnahme mit sämtlichen Anregungen und Hinweisen wird im Rahmen der Abwägung beraten.</p>
II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
<p>Abwasserverband Weissach- und Oberes Saalbachtal Eingang: 02.12.20</p>	<p>Zur Beurteilung der neuen Entwässerungssituation für unser Kanalnetz und der Regenüberlaufbecken benötigen wir hydraulische Berechnungen der Mehrmengen an Abwasser und deren Einleitstelle in den Verbandskanal.</p>	<p>Die Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Abwasserverband und dem LRA Enzkreis erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.</p>
<p>BUND Nordschwarzwald Eingang: 29.01.21</p>	<p><b>Rodung der Fläche vor Artenschutzrechtliche Prüfung</b> Nach Aussagen der Anwohnerinnen und Anwohner wurden Begehungen zur Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zwischen März und August 2020 durchgeführt. Dies deckt sich mit den Angaben, die in der Artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2020 gemacht werden. Europäische Vogelarten und Reptilien wurden danach beispielsweise am „13.03., 27.03., 07.04., 27.04., 08.05., 01.07. und am 19.08.2020“ (Seite 4) untersucht. Die Anwohnerinnen und Anwohner geben ebenfalls an, dass bereits vor dem artenschutzrechtlichen Gutachten große Teile der „südlich und westlich der Villa befinden sich Gehölzgruppen“ (BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - Entwurf- „Neumo“ vom 30.09.2020, Seite 3) entfernt wurden. Dies deckt sich auch mit den Luftbildern, die die Stadt Knittlingen veröffentlicht hat und folgt dem Bundesnaturschutzgesetz, nach dem es verboten ist „Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.“ In der BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Neumo“ vom 30.09.2020, Seite 3 wird als Bestand angegeben: „Die nordwestlichen Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Mitte des Plangebiets liegt angrenzend an die Firmengebäude die Villa Ehrenberg. Südlich und westlich der Villa befinden sich Gehölzgruppen. Im östlichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Teil des Plangebiets befindet sich das Firmenareal samt Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäuden und Parkplätzen.“ Die dargestellten Bestandstypen (landwirtschaftliche Struktur im Norden der Villa, Gehölzstruktur im Süden und Westen) sind im digitalen Orthofoto (DOP) (vgl. Abbildung 1) deutlich zu erkennen. Die Strukturen sind auch im Kartenmaterial der LUBW (vgl. Abbildung 2) dargestellt.</p> <p>Das DOP, das in der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Abbildung 3) dargestellt wird, zeigt allerdings deutlich, dass es insbesondere im Westen der Villa große Rodungsflächen gibt. Die Rodungsflächen sind in einem aktuellen GoogleEarth-Bild (vgl. Abbildung 4) deutlich zu erkennen und mit Gras überwachsen.</p> <p><b>Bitte um Darstellung:</b> Wir bitten die Stadt Knittlingen darzustellen, wann die aus den Unterlagen ersichtlichen Rodungen stattgefunden haben. Außerdem bitten wir die Stadt Knittlingen darzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Rodungen vor der artenschutzrechtlichen Prüfung (im Zeitraum 2017—2020) stattgefunden haben. Hintergrund ist: Seit spätestens 2017 befasste sich der Regionalverband1 mit einer Änderung des Flächennutzungsplans des Neumo-Areals. Den Beteiligten der Stadt Knittlingen muss daher seit spätestens 2017 klar gewesen sein, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung im Verfahren durchgeführt werden muss. Als BUND befürchten wir, dass vorsorglich vorgezogene „strukturelle Vergrämungen (PESCHEL, 2013)“ (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung, Seite 14) durchgeführt wurden, um Arten mit planungs- und bauverzögernder Wirkung zu vertreiben. Sollten vor der artenschutzrechtlichen Prüfung Rodungen stattgefunden haben, bitten wir die Stadt Knittlingen um Erklärung, warum diese durchgeführt wurden und warum das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht abgewartet wurde.</li> <li>• ebenfalls keine Rodungen in einem laufenden Verfahren (2020/2021) vorgenommen wurden. Sollte im laufenden Verfahren Rodungen stattgefunden haben, bitten wir die Stadt Knittlingen um Erklärung, warum diese durchgeführt</li> </ul>	<p>Die Rodungen wurden vom Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben und erfolgten auf privaten Grundstücken zu einem gemäß BNatSchG zulässigen Zeitpunkt. Die Stadt Knittlingen hat keinen Einfluss auf die Rodungen auf privaten Flächen und kann hierüber auch keine weitere Auskunft geben.</p> <p>Für weitere Rückfragen wird auf den Grundstückseigentümer bzw. die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Stelle verwiesen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend der Beauftragung zu gegebenem Zeitpunkt durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	<p>wurden und warum das Ergebnis des Verfahrens nicht abgewartet wurde.</p> <p>Sollten Rodungen im Zeitraum 2017—2021 durchgeführt worden sein, bitten wir das Planungsbüro Beck und Partner aus naturschutzfachlicher Sicht einzuschätzen und darzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wie sich der Verlust der gerodeten Fläche auf die Artenvielfalt und Zusammensetzung ausgewirkt hat.</li> <li>• wie sich die Rodungen auf die Aussagekraft der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgewirkt hat.</li> <li>• wie der gegeben Falls entstandene Schaden ausgeglichen werden kann.</li> </ul>	
	<p><b>Wasser/Abwasser</b></p> <p>Es ist zu prüfen, ob die Wasser- und Abwasserversorgung (auch im Hinblick auf Hochwasserereignisse) des Quartiers sichergestellt ist. Außerdem ist zu prüfen, ob es Altlasten auf dem Gelände gibt. Sollte es Altlasten geben, müssen diese fachmännisch entsorgt werden.</p>	<p>Für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen seitens des Landratsamtes wurde der östliche Teilbereich des gesamten Plangebiets als entsorgungsrelevant eingestuft bzw. es besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Entsprechende Untersuchungen des Untergrundes können erst nach dem Rückbau der Bestandsgebäude erfolgen. Die entsprechenden Bereiche wurden im zeichnerischen Teil gekennzeichnet und werden in einem späteren Bauabschnitt entwickelt.</p> <p>Die westlichen Freiflächen können aufgrund weitergehender Untersuchungen aus dem Altlastenkataster herausgenommen werden. Um eine zeitnahe Entwicklung des westlichen Bauabschnitts zu ermöglichen, wurde das Plangebiet in die Bereiche West und Ost aufgeteilt und das Bebauungsplanverfahren wird zunächst nur für den westlichen Bereich fortgeführt.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
	<p><b>Nachhaltiges Wohngebiet</b></p> <p>Wir begrüßen das Ziel eines CO2-neutralen Wohngebiets und schließen uns bei diesem Thementeil gerne der Stellungnahme des LNV vom 04.01.2021 an.</p> <p>Außerdem regen wir an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein enge und mehrgeschossige (Mehrfamilienhäuser) Quartiersgestaltung</li> <li>• eine gute Anbindung an den ÖPNV</li> <li>• einen Anschluss der Gebäude an ein leistungsfähiges Stromnetz. Schon jetzt müssen die Voraussetzungen für mehr E-Autos geschaffen werden.</li> </ul>	<p>Die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet folgt einem angemessenen Maß im Verhältnis zur umliegenden Bebauung.</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Leitungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt, um ein leistungsfähiges Netz zu gewährleisten.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Überprüfung, ob das Quartier an ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen werden kann</li> <li>• einen oberirdisch reduzierten Stellplatzschlüssel mit mehrgeschossigen Parkflächen (Parkhaus, Tiefgarage)</li> <li>• Blühflächen, Altgrasstreifen und Heckenstrukturen auf städtischen Flächen. Die Flächen sollen nach ökologischen Gesichtspunkten (späte Mahd, 1 bis 2 Schnitte pro Jahr, Abtrag des Schnittguts etc.) gepflegt werden.</li> <li>• Mitnahme der Bevölkerung durch Gestaltung der Blühflächen, Altgrasstreifen und Hecken durch attraktive Hinweisschilder (beispielsweise von Kindern bemalte Holzschilder mit Bienen und Insekten, gestalterische Maßnahmen wie vor dem Landratsamt Freudenstadt „Das-muss-so-sein-Schilder“ etc.).</li> </ul> <p>Bauverfahren im beschleunigten Verfahren lehnen wir entschieden ab. Stattdessen regen eine umfangreiche, transparente, frühzeitige Beteiligung der Akteure und Bevölkerung im Sinne einer Mitgestaltung an.</p>	<p>Der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz wird im Rahmen der Erschließung geprüft.</p> <p>Für den 2. Bauabschnitt ist ein Teilbereich mit Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für kleinere Wohneinheiten sind Tiefgaragen wirtschaftlich schwer darstellbar.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht die generelle, standortgerechte Begrünung der öffentlichen Flächen vor. Die Art der Begrünung ist abhängig von der Nutzung der Grünflächen (Spielplatz, Rückhaltebecken, etc.). Die konkrete Ausgestaltung und die Einbindung der Bevölkerung bei der Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Verfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und leistet einen positiven Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die Vorteile des beschleunigten Verfahrens sollen daher genutzt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Eingang: 11.12.20</p>	<p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Die TK-Anlagen sind bei den Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband (Ansprechpartner: Herr Fuß, Tel.: 07131/66-6492, Mail: Armin.Fuss@telekom.de ) und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Wir bitten als fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.</p>	<p>Die Leitungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung einbezogen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>



II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Bauausführung bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:  Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 sind zu beachten.  Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.  Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	
Handwerkskammer Karlsruhe Eingang: 14.12.20	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbauentwicklung Neumo“ keine Anregen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
Landratsamt Enzkreis Eingang: 04.01.21  Baurecht	<p>Bei der Entwicklung des Neumo Wohnbauareals in der Innenstadt von Knittlingen, handelt es sich um eine willkommene Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Bei den Flächen handelt es sich um ein Gewerbegrundstück. Durch die vorgesehene Umsiedlung der Fa. Neumo wird diese Fläche frei und kann für die Innenverdichtung genutzt werden. Die Fläche ist bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dies wird jedoch im Zuge der nächsten Fortschreibungen nachgeholt. Das Gebiet soll möglichst klimaneutral entwickelt werden. Auch diese Entscheidung begrüßen wir aus bauleitplanerischer Sicht sehr.  Aus baurechtlicher Sicht sind uns die folgenden Punkte aufgefallen:</p> <p><u>Ziffer B.1.2 Maß der baulichen Nutzung</u>  Es sollte – zur Veranschaulichung und dem besseren Verständnis für Entwurfsverfasser und Bauherren – jeweils Schemaskizzen ergänzt werden, um Missverständnisse bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen zu vermeiden.</p> <p><u>Ziffer B.1.5 Stellplätze und Garagen</u>  Gilt der erforderliche Stauraum vor Garagen von mindestens 5 m nur für Garagen? Wie verhält es sich mit Carports?  Im Bereich des WA2 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in der Tiefgarage herzustellen. Die Begründung des Bebauungsplans trifft über die Gründe hierfür jedoch keine Aussage.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <hr/> <p>Auf den Geländeschnitt als Anlage zur Begründung wird verwiesen.  Kenntnisnahme</p> <hr/> <p>Punkt B.1.5 wurde konkretisiert. Der Hinweis wird beachtet.  Der Bauabschnitt mit Festsetzungen zu Stellplätzen im WA2 in Tiefgaragen entfällt und wird daher in der Begründung auch nicht weiter erläutert.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p><u>Ziffer B.1.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</u></p> <p>Vorgesehen ist eine Gebietsfestsetzung, in denen bei der Errichtung von Gebäude bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme.Kopplung getroffen werden müssen. Nach der Begründung soll hierbei ein CO2-neutrales Baugebiet entstehen. Die notwendigen Energieressourcen sollen durch entsprechende technische Lösungen (Photovoltaik/Solarthermie/Erdwärme) im Gebiet selbst erzeugt und auch im Gebiet autark verbraucht werden.</p> <p>Welche baulichen Anlagen sind hierbei konkret vorgesehen? Die Festsetzungen beziehen sich auf die Versorgungsanlagen und -einrichtungen. Diese sind im Bebauungsplan konkret zu bezeichnen, d.h. Bezeichnung jeder jeweiligen Anlagen und Einrichtungen und ihrer Zwecke. Dies gilt im Allgemeinen (Hs. 1) wie in Fällen des Hs.2. Dazu gehören die Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung der Energie, der Verteilung, der Speicherung, der Nutzung und der Speicherung. Die Festsetzung der Flächen für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung erfolgt unter Verwendung der Planzeichen nach Anlage Nr. 4 und 7 PlanZV.</p> <p>Eine Festsetzung nach Nr.12 für Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung der Energie beinhaltet lediglich ihre <b>planungsrechtliche Zuverlässigkeit</b> auf den hierfür festgesetzten Flächen. Sie bedeutet jedoch nicht eine Verpflichtung zur Nutzung im Sinne einer Nutzungspflicht (hierfür Söfker, in: Ernst-Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, §9 Rn. 110 f). Entsprechende Verpflichtungen können ggf. in städtebaulichen Verträgen (§ 11) begründet werden oder sie werden auf der Grundlage von kommunalen Satzungen zum Anschluss- und Benutzungszwang nach Kommunalrecht eingeführt. Bezüglich der Verteilung der Energie können ggf. auch Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.13 in Betracht kommen, dies vor allem außerhalb der nach Nr.12 festgesetzten Versorgungsflächen.</p> <p>Wie ist die konkrete Ausgestaltung und vertragliche Regelung vorgesehen?</p>	<p>Die Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Neue Rechtsgrundlagen regeln inzwischen außerhalb des Bebauungsplans die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes gibt es folgende Hinweise:            Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt (Höchstwert).            Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist von einem Löschwasserbedarf von 96m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).</p>	<p>Punkt D.7 Brandschutz wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebiets beachtet.</p>
<p>Naturschutz</p>	<p>Der BPlan „Wohnbauentwicklung Neumo“ auf Gemarkung Knittlingen sieht die Nachverdichtung des ehemaligen Werksgeländes der Firma Neumo mittels Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO) auf einer Gesamtfläche von ca. 4,6ha vor. Der Bebauungsplan soll in 4 Bauabschnitten als BPlan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB realisiert werden. Schutzgebiete (Natura 2000, NSG, LSG, ND, Biotope) sind von der Planung nicht betroffen.            Im beschleunigten Verfahren wird eine Umweltprüfung, d.h. ein Umweltbericht und/oder ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Das Thema Artenschutz hingegen zu beachten und vollumfänglich abzuarbeiten. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG liegt vor. Gegenwärtig besteht das Areal aus Firmengebäuden, der Villa Ehrenberg, Gehölzbestand, Obstbaumwiesen, Ruderalvegetation und Ackerland. Relevante Tiergruppen im Plangebiet sind Avifauna, Fledermäuse und Reptilien.</p> <p>Im Plangebiet konnten 13 Vogelarten als Revierinhaber kartiert werden:            Amsel, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Türkentaube, Zilpzalp.            Nach derzeitigem Planungsstand entfallen infolge der Umsetzung der Planung:            2 Reviere des Hausrotschwanzes an den Firmengebäuden, 2 Staren- und 1 Mönchsgrasmückenrevier im SW, 1 Grünfinkenrevier östlich der Villa Ehrenberg, 1 Mönchsgrasmückenrevier und Grünfinkenrevier im N des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wurde aufgenommen (B.2.5 und D.5). Der Bereich der Villa Ehrenberg ist im aktuellen Planausschnitt zum 1. BA nicht mehr enthalten. Vor Beginn des 2. Bauabschnittes muss erneut eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Plangebiets und eine Fortschreibung des Gutachtens erfolgen.            Die Anregungen werden beachtet.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Plangebietes. Auf dem Bauabschnitt IV (Villa Ehrenberg) sind Reviere von Amsel, Gartengrasmücke, Girlitz, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star und Zilpzalp kartiert. Um das Tötungs- und Störungsverbot von Vögeln nach §44 (1) Nr.1 und Nr.2 BNatSchG zu vermeiden sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. n den Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar) zu legen. Eine weitere Möglichkeit, das Auslösen eines Verbotstatbestandes zu vermeiden, besteht darin, unmittelbar vor den Abbruch- und Gehölzarbeiten eine Begutachtung auf Vogelbruten durch eine versierte, ökologische Fachkraft (Ökologische Baubegleitung) durchzuführen.</p> <p>Zur Konfliktminimierung und als Ersatzhabitats sind künstliche Nisthilfen für Star und Hausrotschwanz im Gebiet im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Für Star und Kohlmeise sind Nistkästen zu installieren.</p> <p>Aufgrund der erheblichen Artenanzahl von Vogel-Brutrevieren im BA IV (Villa Ehrenberg) sollte nach Möglichkeit eine Bebauung dieses Abschnittes gänzlich unterbleiben. Dies hätte den entscheidenden Vorteil, dass keine planexternen, artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.</p> <p>Im Plangebiet wurden Zauneidechsen an 2 Standorten nachgewiesen, dabei ist von einer Eidechsen-Population auszugehen. Um das Tötungsverbot gem. §44 (1) Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Tiere schonend zu vergrämen, d.h. Entfernung von Versteckmöglichkeiten, angepasstes Entfernen der Vegetation und Kontrolle. Eine Rückwanderung ist durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes zu verhindern.</p> <p>Für die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen [§44 (1) Nr.3 BNatSchG: Beschädigungsverbot] sind Ersatz- Habitats im räumlichen Zusammenhang zu errichten – u.a. Steinhäufen, Sandflächen zur Eiablage, Reisighäufen, Sträucher zur Thermoregulation. Idealerweise könnte dies – wenn der BA IV nicht bebaut würde – an sonnenexponierten Stellen im Umfeld der Villa erfolgen.</p> <p>4 Fledermausarten konnten im Plangebiet zweifelsfrei nachgewiesen werden:  Bartfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG</p>	<p></p> <p>Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten und sind zwingend umzusetzen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten und sind zwingend umzusetzen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>streng geschützt. Eine Quartiernutzung des vorhandenen Baumbestandes sowie an bzw. in Gebäuden konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Dessen ungeachtet besteht natürlich grundsätzlich Potential für eine kurzzeitige Nutzung. Fledermäuse nutzen das Plangebiet überwiegend als Jagdhabitat (nicht essentiell).</p> <p>Um Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbote von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind Gebäudeabriss und Gehölzrodungen auf den Winterzeitraum zu beschränken; eine insektenfreundliche Beleuchtung ist zu installieren und soweit möglich sind Gehölzgruppen/Bäume zu erhalten.</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht empfiehlt es sich eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die ÖBB ist der UNB namentlich, mit Anschrift und Kontaktdaten vor Baubeginn zu benennen.</p>	<p>Der Hinweis auf das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wurde aufgenommen (B.2.5 und D.5). Die Anregung wird beachtet.</p>
Umweltamt	<p>Mit der im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB vorgesehenen Aufstellung des BBP „Wohnbauentwicklung Neumo“ – es handelt sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachdichtung – sollen sie bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überführung bzw. Umnutzung des bislang von der Firma Neumo belegten Gewerbeareals im nordwestlichen Bereich der Kernstadt Knittlingen (Innenbereich) in ein künftiges Wohngebiet geschaffen werden. Der ca.4,6ha große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 6348, 6468, 6483, 6479, 6508/2, 6509, 6509/1, 6509/2, 10700 sowie Teile der Flurstücke 6351, 6500, 6508, 10201 und 10209 auf Gemarkung Knittlingen und beinhaltet im nordwestlichen Bereich Teilflächen des BBP „Bergfeld 1.Änderung“. Anhand der Planung soll das künftig ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA - §4 BauNVO) in Bauabschnitten in Abhängigkeit von der zeitlich gestaffelt vorgesehenen Umsiedlung der Firma Neumo entwickelt werden. Eine Anpassung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans ist vorgesehen. In Vorbereitung der Planung hatte am 04.11.2019 eine Behördenbesprechung stattgefunden (vgl. Protokoll des Büro Gerst Ingenieure vom 05.11.2019).</p> <p>Mit E-Mail des Büros Gerst Ingenieure vom 30.11.2020 wurde der BBP in dessen Entwurfsfassung vom 30.09.2020 mit</p>	Kenntnisnahme

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Zeichnerischem Teil, Textlichen Festsetzungen, Ortlichen Bauvorschriften, Hinweisen, Begründung sowie verschiedenen schallschutztechnischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungsberichten den berührten Behörden und sonstigen TÖB zur Stellungnahme zugeleitet.</p> <p>Das Umweltamt hat bzgl. der vorgesehenen Aufstellung des BBP „Wohnbauentwicklung Neumo“ bei den von ihm zu vertretenden Belangen des Gewässers-, Boden- und Immissionssschutzes <u>keine</u> grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen, es kann allerdings – was die Themenbereiche Bodenschutz/Altlasten sowie Abwasserbeseitigung betrifft – derzeit noch nicht von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Um der Planung letztlich zustimmen zu können, bedarf es hier noch einiger grundlegender Untersuchungen und Nachweise.</p>	
<p>Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten</p>	<p>Wir bitten dringend um Beachtung der folgenden nach Sachthemen gegliederten <u>Anmerkungen</u> und <u>Hinweise</u>: Die bisherige Nutzung des Areals als Gewerbefläche soll schrittweise in eine höher wertige Nutzung (Wohnbauflächen) umgewandelt werden.</p> <p>Nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist bei Aufgabe bzw. gravierender Nutzungsänderung von Gewerbebetrieben zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine altlastverdächtige Fläche (vgl. §2 Abs.6 BBodSchG vorliegen). Die hier vorliegende Branche „Maschinenbau“ (Firma Neumo) ist nach dem Branchenkatalog der LUBW als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Wie bereits im Zuge der Vorbesprechung am 04.11.2019 (vgl. Protokoll des Büros Gerst Ingenieure vom 05.11.2019) seitens des Umweltamtes dargelegt, ist es daher in einem ersten Schritt erforderlich, für den Gesamtstandort eine historische Erhebung durchzuführen. In den vorliegenden Unterlagen zum BBP sind dazu keine Aussagen enthalten.</p> <p>Auf Grund der Größe des Betriebs, der Branche, der Betriebsdauer, der Anzahl der Mitarbeiter sowie des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen geht die untere Bodenschutzbehörde zunächst davon aus, dass in diesem Fall ein sog. Anfangsverdacht i.S. des BBodSchG gegeben ist, d.h. also eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. Aktuell wird im Enzkreis eine Fortschreibung der Erhebung altlastverdächtigter Flächen durchgeführt. Das Gebiet der Stadt Knittlingen wird voraussichtlich</p>	<p>Bei einer gemeinsamen Besprechung mit dem Umweltamt und der Stadt Knittlingen im September 2022 wurden die verschiedenen Teilbereiche des gesamten Plangebiets im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen betrachtet. Im Ergebnis wurde festgehalten:</p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes ist eine Gesamtbetrachtung/Bewertung des Standortes Neumo nicht möglich, da das Fabrikgelände noch aktiv genutzt wird. Erst bei vollständiger Aufgabe des Standortes kann der Standort vollumfänglich bewertet werden. Das Umweltamt schlägt deshalb aus der Sicht des Bodenschutzes vor, das Plangebiet in zwei Teilflächen aufzuteilen:</p> <p>a) Freiflächen (überwiegend im Bereich "Friedhof Merowinger")  b) aktive Produktionsflächen/Fabrikgelände Neumo</p> <p>zu a.) Die Freiflächen wurden im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtigter Flächen als entsorgungsrelevant eingestuft. Das Ing. Büro Töniges wird nach den Ausführungen des Herrn Gerst beauftragt Baugrunduntersuchungen durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind Aussagen zu treffen, ob in diesem Bereich entsorgungsrelevante Materialien im zukünftigen Geltungsbereich des BBP vorhanden sind. Hierbei sollten auch die vorhandenen archäologischen Untersuchungen herangezogen werden. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die ehemalige Bahntrasse ebenfalls mit untersucht werden muss. Das Umweltamt regt weiter an die ehemalige verfüllte Trasse im BBP</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>im 1. Quartal 2021 bearbeitet. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Ingenieurbüro Berghof, Tübingen, wird die historische Erhebung für auf das Gebiet Stadt Knittlingen voraussichtlich Ende März 2021 vorliegen. Nach Auswertung der Ergebnisse aus dieser historischen Erhebung wird dann entschieden, ob in Bezug auf das Neumo-Areal konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen (z.B. Abwasserbehandlungsanlagen, Beizanlagen, Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe usw.), die dann weitere orientierende Untersuchungen (sog. Gefahrverdachtsuntersuchung) bedingen. Sollten im Zuge der orientierenden Untersuchungen die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten werden, so wäre dann von einem „hinreichenden Verdacht“ i.S. des BBodSchG auszugehen, welcher wiederum weitere Untersuchungen bis hin zu Bodensanierungen erforderlich machen würde. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist differenziert nach den einzelnen Wirkungspfaden (Boden-Mensch, Boden-Grundwasser bzw. Boden-Pflanzen) vorzunehmen. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse aus den ausstehenden Untersuchungen kann aus Sicht des Bodenschutzes beurteilt werden, inwieweit für die vorgesehene Umnutzung des Gewerbeareals in Wohnflächen gesunde Wohnverhältnisse vorliegen (vgl. §1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Ein solcher Nachweis muss gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde <u>vor</u> Satzungsschluss des BBP erbracht werden. Als Ansprechpartner für evtl. Rückfragen steht seitens des Umweltamtes Herr Andreas Rüsing-Geisweid (Tel. 07231-308-9477, E-Mail: Andreas.Ruesing.Geisweid@enzkreis.de) zur Verfügung.</p>	<p>zu Kennzeichnen. Es ist durchaus möglich, dass dort noch Fundamente/Mauern des Trasseneinschnittes im Untergrund vorhanden sind. Sollten die Untersuchungen bzw. Auswertung der archäologischen Untersuchungen ergeben, dass keine entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich vorliegen, können diese Bereiche aus den Bodenschutzkataster entfernt werden. Die ausstehenden Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Umweltamt empfiehlt abschließend parzellenscharf bzw. in clusterform Steckbriefe anzufertigen und den zukünftigen Grundstückserwerber auszuhändigen.</p> <p>zu b.) Die vollständige/abgeschlossene Verlagerung der Fa. Neumo wird voraussichtlich erst in den Jahren 2027 bis 2029 erfolgen, so dass die erforderliche Gefahrverdachtsuntersuchungen des dann nicht mehr aktiven Reststandortes erfolgen kann. Dies ist Voraussetzung für die Beurteilung des BBP (2.Abschnitt).</p> <p>Das Plangebiet wurde aufgeteilt in zwei Teilabschnitte. Im vorliegenden Entwurf ist nur noch der westliche Bereich enthalten (Bereich a) s. oben). Im vorliegenden Baugrundgutachten sowie in der ergänzenden Untersuchung vom Juli 2023 wurden keine Anhaltspunkte für entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Auch der Sondagebericht lässt nicht auf entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen schließen, sodass die Bereiche aus dem Bodenschutzkataster entnommen werden können. Die Hinweise werden beachtet.</p>
Abwasser/Gewässer	<p>Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP, Weber Ingenieure, 2010) als Misch- und Gewerbegebiet mit einem entsprechend hohen Befestigungsgrad und einer Entwässerung in die Mischwasserkanalisation ausgewiesen. Die jetzt vorliegenden Neuplanungen sehen eine Umnutzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einem wesentlich geringeren Versiegelungsgrad über ein modifiziertes Trennsystem vor (siehe hierzu Besprechungsprotokoll zur Planer-Besprechung am 04.11.2019 im Landratsamt).</p>	<p>In Absprache mit dem Umweltamt muss das Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet vorgelegt werden, um eine funktionierende Entwässerung zu gewährleisten, wenn auch der 2. Bauabschnitt realisiert wird. Das Ingenieurbüro Kleiner hat zwischenzeitlich eine Entwässerungsplanung für das gesamte Plangebiet erstellt. Die Unterlagen wurden dem Landratsamt Ende 2023 zur Genehmigung zugestellt. Entsprechend der Rückmeldung vom 01.02.2024 werden noch Änderungen vorgenommen, um zu einer</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Der größte Teil des Abwassers aus dem Plangebiet wird derzeit als Mischkanalisation in östlicher Richtung über den Henry-Ehrenberg-Platz entwässert. Im AKP der Stadt Knittlingen, Stand 2010, ist im Erläuterungsbericht der Weber Ingenieure für diesen Bereich unter der Überschrift „Abschnitt 2: Brettener Straße“ folgender Hinweis enthalten:</p> <p><i>„Der Kanal 1053 in der Brettener Straße ist <u>ab dem Henry-Ehrenberg-Platz bis zum RÜ 447 hydraulisch überlastet</u>, da <u>zusätzlich zum Rückstau des RÜ</u> der vorhandene Rohrquerschnitt DN 500 zu klein ist. In den Haltungen 1053/08 und 09 kommt es zum rechnerischen <u>Überstau</u>. Durch eine Aufdimensionierung des Kanals von DN 500 auf DN 700 wird die hydraulische Überlastung komplett beseitigt. Es entfällt auch der Einstau in den Haltungen /07 und /03. Lediglich in der Haltung 11 findet auch bei einem DN 700 noch ein geringer Druckabfluss statt, da diese Haltung im Bestand <u>lediglich 0,13% Gefälle aufweist</u>. Im Zuge <u>einer Detailplanung ist deshalb das Gefälle im kompletten Sanierungsabschnitt hydraulisch zu optimieren</u>.“</i></p> <p>Aus diesen Berechnungsergebnissen wird ersichtlich, dass die bestehende Entwässerung im Plangebiet bereits <u>mehrere Defizite</u> (Unterdimensionierung, Überstau, Rückstau, Unterschreitung Mindestgefälle) aufweist, die eine komplette hydraulische Neuberechnung erforderlich machen. Für das Plangebiet ist deshalb ein aktualisierter <u>Teilkanalisationsplan</u> mit einer <u>Regenwasserbewirtschaftungskonzeption</u> vorzulegen, der den Nachweis einer gesicherten Erschließung erbringt. Für die hydraulischen Nachweise ist es <b>nicht zulässig</b>, die Kanalisationspläne mit <u>Einzelnachweisen je Bauabschnitt</u> zu erbringen („Salamitaktik“). Die Nachweise müssen <u>über das gesamte Plangebiet bis zum RÜ 447</u> und bis zur <u>Einleitstelle in die Weissach</u> erbracht werden.</p> <p>Im Einzelnen sind folgende Hinweise zu beachten:  Für das Plangebiet ist ein <u>Teilkanalisationsplan</u> mit allen hydraulischen Berechnungen der Schmutz- und Regenwasserleitungen vorzulegen. In einem Einzugsgebietsplan sind alle abflussrelevanten Teilflächen (Außengebiete, ggf. wild abfließendes Wasser, usw.) darzustellen. Alle Teilflächen im Einzugsgebiet sind fortlaufend zu nummerieren und in einer Übersichtstabelle mit dem jeweiligen Abflussbeiwert aufzuführen. Es muss ersichtlich werden, aus welchen Flächen sich <math>A_{E,k}</math> und <math>A_u</math></p>	<p>Genehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren zu gelangen.  Die Abstimmung der Entwässerungsplanung mit dem Abwasserverband erfolgt ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren.  Festsetzungen, die sich aus der Entwässerungsplanung ergeben, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.  Die Hinweise werden beachtet.</p>



zusammensetzt. Der tatsächliche Befestigungsgrad muss detailliert in tabellarischer Form und im Lageplan nachgewiesen werden.

In der Neukonzeption soll das unschädliche Regenwasser der Dachflächen und die Niederschläge der Straßen und Gehwege aus dem Wohngebiet in die Weissach eingeleitet werden. Dadurch kann die bestehende Mischwasserkanalisation größtmöglich entlastet werden und eine kostenintensive Aufdimensionierung kann ggf. vermieden werden. Zum Nachweis der Unschädlichkeit der Regenwasserentsorgung ist für das Plangebiet eine Punktbewertung nach ATV DWA 153 bzw. nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LfU BaWü vom Juni 2006 vorzulegen.

Das erforderliche Retentionsvolumen für ein zentrales Regenrückhaltebecken (RRB) zur Einleitung des unschädlichen Regenwassers in die Weissach ist nach DWA – A 117 unter Verwendung der aktuellen KOSTRA-Regenreihen zu bemessen. Die Drosselung des Beckens ist auf den maximalen Abfluss der un bebauten Fläche zu begrenzen (Drosselabflusspende  $q_{dr}=10l/s \cdot ha$ ).

Für die Direkteinleitung des Regenwassers in die Weissach ist außerdem die Vorlage eines HQ-1-Nachweises nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser“ der LfU BaWü vom Juni 2006 notwendig. Im Bereich der Einleitungsstelle ist ein Schlepp- und Sohlspanungsnachweis vorzulegen und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers einschl. der Verdolungen für die künftigen Einleitungsmengen nachzuweisen (Weissach = verändertes Abflussregime, somit  $Q = MQ + Q_{ein}$ ). Die vermessungstechnischen Bestandsdaten der Gewässerprofile einschl. der Verdolungen, sowie das zugehörige Flussgebietsmodell mit allen aktuellen Veränderungen im Stadtgebiet (Hochwasserschutz, Brückenbau usw.), liegen beim Ingenieurbüro Wald und Corbe bereits vor.

Für die vorgenannten Berechnungen und Nachweise sollte zum frühest möglichen Zeitpunkt ein versiertes Ingenieurbüro der Wasserwirtschaft eingeschaltet werden. Aufgrund der tiefgehenden Verknüpfungen mit dem bereits vorliegendem Allgemeinen Kanalisationsplan empfehlen wir sehr dringend, das Ingenieurbüro Weber, Pforzheim, hierfür einzuschalten.

Zusammenfassung der erforderlichen Arbeitsschritte:

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Standort für ein zentrales RRB prüfen</li> <li>2. Punktbewertung nach ATV DWA 153</li> <li>3. Retentionsvolumen berechnen</li> <li>4. Teilkanalisationsplan berechnen und erstellen</li> <li>5. HQ 1 – Nachweis und hydraulische Nachweise Gewässer</li> <li>6. Abstimmung mit LRA (fachtechnisch und wasserrechtlich)</li> <li>7. Verbindliche Regelungen im BBP treffen</li> </ol> <p>Wir schlagen vor, nach Vorlage erster planerischer Ergebnisse, die weiteren Details mit dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, abstimmen.</p>	
Immissionsschutz	<p>Mit der Aufstellung des BBP soll das Betriebsgelände der Firma Neumo – ca.4,6ha – in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt werden. Die Firma Neumo errichtet im Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“ derzeit mehrere Produktions- bzw. Verwaltungsgebäude und beabsichtigt, zeitlich gestaffelt den Betrieb dorthin zu verlagern. Ein konkreter Zeitplan, wann die Verlagerung abgeschlossen sein soll, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dass dies durchaus länger dauern kann, zeigt, dass das bisherige Betriebsgelände zeitlich in insgesamt 4 Bauabschnitten konvertiert werden soll.</p> <p>Im Bauabschnitt 1 ist die Errichtung von Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände bzw. -gebäude vorgesehen. Diese Situation wird in lärmtechnischer Hinsicht in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 23. Oktober 2018, Projektnummer 2423/1, betrachtet.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Nachtzeit der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an den geplanten unmittelbar angrenzenden Häusern um 4 dB(A) überschritten wird, und darüber hinaus das Spitzenpegelkriterium nachts (60db(A) für ein Allgemeines Wohngebiet) nicht eingehalten wird. Ursächlich für die Überschreitungen sind 2 Betriebsparkplätze der Fa.Neumo. Der Gutachter empfiehlt, entweder die Parkplätze zu schließen oder die Gebäude nicht näher als 28m an die Parkplätze heranrücken zu lassen. In Anbetracht der Tatsache, dass die Betriebsgebäude auch noch zurückzubauen sein werden, stellt aus Sicht des Umweltamtes die Nichtbebauung der Bauplätze in einer Entfernung unter 28m, solange der Betrieb noch nicht verlagert ist und die Betriebsgebäude noch nicht</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt. Im aktuellen Plan sind nur noch der westliche Bereich und ein südlicher Bereich enthalten. Die untersuchten Parkplätze liegen teilweise Planbereich des 1. Bauabschnitts und entfallen daher. Der durch den Abbruch und den Rückbau der Betriebsgebäude verursachte Lärm ist temporär. Eine Verzögerung der Entwicklung des 1. Bauabschnitts soll zugunsten der Entstehung innerörtlichen Wohnraums vermieden werden. Die textlichen Festsetzungen (B.1.12) sowie der zeichnerische Teil wurden im Hinblick auf den Immissionsschutz fortgeschrieben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>abgerissen sind, die sinnvollere Variante dar. Auch durch den Abriss wird Lärm verursacht.</p> <p>Für den Bauanschnitt 2, welcher in zwei Teilbereiche, nämlich nördlich und südlich der noch bestehenden Firma Neumo, unterteilt ist, wurde eine weitergehende „Schalltechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 19. November 2020, Projektnummer 2423/2, durchgeführt.</p> <p>Auch hier wird auf Grund der nächtlichen Parkplatznutzung von Betriebsangehörigen das Spitzenpegelkriterium nachts nicht eingehalten, weswegen wiederum die Sperrung des Parkplatzes im Süden oder eine nicht näher als 28m heranrückende Bebauung als Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollten die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen aus den „Schallschutztechnischen Untersuchungen“ in den BBP verbindlich aufgenommen und konkret festgelegt werden, welche Grundstücke zu welchem Zeitpunkt, in Abhängigkeit vom voranschreitenden Rückbau der Betriebsgebäude, jeweils bebaubar sind.</p>	
<p>Amt für Nachhaltige Mobilität</p>	<p>Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen aus straßenbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Es wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Die verkehrsrechtliche Festsetzung eines Verkehrsberuhigten Bereiches im westlichen Bereich des Bebauungsplan ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Anordnung obliegt der Unteren Verkehrsbehörde.</p>	<p>Das entsprechende Planzeichen ist in der aktuellen Planzeichnung nicht mehr enthalten. Es verbleibt eine Verkehrsfläche als gemischte Verkehrsfläche im 2. BA. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsamt</p>	<p>Das Straßenverkehrs- und Ordnungsamt nimmt aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum o.g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellungnahme:</p> <p>Im Bebauungsplan wird im südwestlichen Bereich eine Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.</p> <p>Verkehrsrechtliche Entscheidungen über Verkehrszeichen und Einrichtungen nach der StVO, hier Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Zeichen 325 StVO), obliegen der Entscheidung der Verkehrsbehörde. Durch die Aufnahme einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich in einem Bebauungsplan, kann keine Verpflichtung der Verkehrsbehörde zur Anordnung entsprechender Verkehrszeichen abgeleitet werden.</p>	<p>Das entsprechende Planzeichen ist in der aktuellen Planzeichnung nicht mehr enthalten. Es verbleibt eine Verkehrsfläche als gemischte Verkehrsfläche im 2. BA. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Die geplante Fläche als verkehrsberuhigter Bereich verbindet zwei Erschließungsstraßen. Bereits jetzt fehlt es dieser Fläche an dem erforderlichen Platzcharakter der für die Aufenthaltsfunktion erforderlich ist, damit der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt.</p> <p>Die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches, wäre entsprechend den rechtlichen Vorgaben der StVO, nicht möglich.</p> <p>Die Anordnung von Spielplätzen in Kurven-/Einmündungsbereichen führt in der Praxis oftmals zu Beschwerden besorgter Eltern. Kinder könnten durch den Streckenverlauf und beim Queren der Fahrbahn schlecht gesehen werden. Entsprechende Vorkehrungen, um ein plötzliches Herausrennen auf die Fahrbahn zu vermeiden, wären zu treffen. Im Bereich von Spielplatzzugängen empfiehlt sich oftmals die Anlage einer Gehwehkanzel. Hierdurch wird der Straßenquerschnitt verkürzt. Die Sichtbeziehung zwischen querenden Fußgängern und dem Fahrzeugverkehr wird verbessert. In der Regel wird zudem durch die Fahrbahneinengung ein sichtbehinderndes Parken vermieden. Je nach Ausführung trägt die Fahrbahneinengung zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei.</p>	<p>Die Ausweisung der Spielfläche an einer zentralen Stelle des Plangebiets ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit erfolgt. Die Ausgestaltung des Spielplatzes wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bereitstellung der entsprechenden Fläche. Die konkrete Planung und Gestaltung erfolgen im Rahmen der Erschließung des Plangebiets.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
Behindertenbeauftragte	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Wohnbautwicklung Neumo“ in Knittlingen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.</p> <p>Wir möchten jedoch schon jetzt folgende Anregung geben:</p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass im Zuge der abschnittswisen Verlagerung des bisherigen Gewerbestandortes der Fa. Neumo in das Gewerbegebiet „Knittlinger Kreuz“ die frei werdenden Flächen nach und nach in eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnbebauung überführt werden sollen. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass es derzeit an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum fehlt und der Kauf oder die Mieten von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder Familien mit einem pflegebedürftigen Angehörigen oftmals nicht finanzierbar sind. Bei der Entwicklung neuer Wohnsituationen sollte deshalb auch daran gedacht werden, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen</p>	<p>Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll durch die Planung vielfältiger Wohnraum für ein breites Spektrum der Bürger geschaffen werden.</p> <p>Zukünftige Bauherren sollen bei der Realisierung von Wohnraum im Plangebiet nicht eingeschränkt werden durch die Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein „Wohnen für alle“ ermöglicht.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn dies im Zuge der weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt wird und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
Vermessung und Flurneuordnung	Es bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme
Landesnaturausschuss Arbeitskreis Enzkreis Eingang: 04.01.21	<p>Gegen die Entwicklung der derzeit mit gewerblichen Gebäuden und baulichen Anlagen genutzte Fläche zu neuem Wohnbauland haben wir keine Bedenken, insbesondere weil auch Mehrfamilienhäuser geplant sind und damit der dringende Wohnbedarf gedeckt werden kann.</p> <p>Bezüglich der geplanten Grundstücksgrößen in Verbindung mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 hätten wir uns einen sparsameren Umgang mit dem Schutzgut Boden – also eine insgesamt verdichteteren Bebauung - gewünscht. Dadurch wären durch Verkleinerung der Grundstücke für Einfamilienhäuser in den BA I, II und z.T. BA III zugunsten dann weiterer Mehrfamilienhäuser in BA III auch weitere Familien zum Zug gekommen. Auch eine Beplanung mit Doppel- statt Einzelhäusern hätte neben der Flächenreduzierung auch energetische Vorteile (drei Außenseiten statt vier pro Wohneinheit). Die klimatechnisch gewünschte Durchgrünung hätten wir gerne mit mehr Vertikal- sowie Gemeinschaftsgrün mit großkronigen Bäumen realisiert gesehen.</p> <p>Wir begrüßen, dass es der Stadt Knittlingen bei der Entwicklung des gesamten Areals ein besonderes Anliegen ist, ein CO<sub>2</sub>-neutrales Baugebiet entstehen zu lassen. D.h. die notwendigen Energieressourcen sollen durch entsprechende technische Lösungen (Photovoltaik /Solarthermie/Erdwärme) im Gebiet erzeugt und auch im Gebiet autark verbraucht werden. Das Konzept sieht vor, aus der gewonnenen Energie auch die Versorgung der E-Mobilität sicherzustellen. Zur Reduzierung der Emissionen des Baugebiets mit dem Ziel ein CO<sub>2</sub>-neutrales Baugebiet zu errichten, werden Flächen festgesetzt, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder</p>	<p>In den aktuellen Entwurf für den Teilbereich West wurden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser aufgenommen. Im südwestlichen Bereich wurde die GFZ erhöht, um eine höhere Ausnutzung der Grundstücke auch in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die geplanten Grundstücke enthalten einen Mix aus kleineren Einheiten für Einzel- und Doppelhäuser sowie Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser entstehen können.</p> <p>Durch die vorgesehene Planung soll eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden, die auch die Belange der umliegenden Bestandsbebauung berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf lassen die Pflanzung großkroniger Bäume zu. Hierbei ist jedoch insbesondere bei kleineren Grundstücksgrößen das Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Von der verpflichtenden Festsetzung von Fassadengrün wird abgesehen, um den Bauherren Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Gebäude zu lassen. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde das Gebiet in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Durch die Aufteilung des Plangebiets lässt sich ein Gesamtkonzept für die Energieversorgung nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz wird im Rahmen der Erschließung geprüft. Neue Rechtsgrundlagen regeln inzwischen außerhalb des Bebauungsplans die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.</p> <p>Die entsprechenden Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplanentwurf zum 1. BA herausgenommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p><u>Wir legen sehr großen Wert darauf, dass die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Beck und Partner genau eingehalten werden. Das sind im Einzelnen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fäll- und Abbrucharbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden,</li> <li>- die Nistkästen für Vögel sind nach den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung frühzeitig aufzuhängen,</li> <li>- die betroffenen Gebäude/Gehölze sind unmittelbar vor Abbruch auf Vogelbruten zu untersuchen,</li> <li>- zugunsten der Fledermäuse: Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 1800 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur),</li> <li>- zugunsten der Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz): Aufhängen künstlicher Nisthilfen an bestehenden Gebäuden und Bauzeitenregelung, Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit und Gebäude vor Abriss auf aktuelle Brut untersuchen,</li> <li>- zugunsten Gehölzbrüter: keine großflächigen spiegelnde Fassaden. Andernfalls müssen geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden. Gehölzrodung zur Brutzeit kann zu Verlusten unter Gelegeln und Jungvögeln führen,</li> <li>- zugunsten der Höhlenbrüter (z.B. Star): Installation künstlicher Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden in der Umgebung, Vermeidung der Gehölzrodung zur Brutzeit kann zu Verlusten unter Gelegeln und Jungvögeln führen und</li> <li>- zugunsten der Zauneidechse: Vergrämung, Umsetzen in Ersatzhabitats Umsiedelung der Eidechsen aus dem Maßnahmenbereich nach den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung.</li> </ul> <p><u>Auch wenn im vorliegenden Bebauungsplan vieles für eine natur- und umweltgerecht Bebauung erreicht wird, fordern wir noch, dass</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Photovoltaikanlagen) zur Pflicht gemacht wird, um den Anforderungen der CO2-Reduzierung und der Einhaltung der Klimaschutzziele zu genügen,</li> <li>- zum Nachweis der Klimaneutralität eine CO2 - Bilanz erstellt wird, in der alle Treibhausgasemissionen, die durch die Bebauung</li> </ul>	<p>Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten und sind zwingend umzusetzen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verpflichtung zur Nutzung solarer Energie wurde vom Gesetzgeber zwischenzeitlich umgesetzt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Aufteilung des Bebauungsplans wurden die entsprechenden Festsetzungen betreffend ein Gesamtkonzept aufgegeben (siehe oben).</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>entstehen, aufgelistet werden und der derzeitigen Nutzung gegenübergestellt werden,  - die Verwendung fossiler Energieträger zur Wärmeerzeugung nicht mehr zugelassen wird und</p> <p>- die Maßnahmenausführung im Bereich Natur- und Artenschutz durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner begleitet wird.</p> <p>Als Landesnaturschutzverband e.V. Baden-Württemberg möchten wir darum bitten, bei künftigen Vorgängen, insbesondere bei geplanten Baumaßnahmen der Stadt Knittlingen analog der Verbände BUND und NABU einbezogen zu werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch hier gibt es zwischenzeitlich gesetzliche Regelungen außerhalb des Bebauungsplans.  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.  Das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen (B.2.5 und D.5).  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Netze BW GmbH  Eingang: 17.12.20</p>	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz § 2 Absatz 5 stellen wir folgenden Antrag:</p> <p><b>Ortsnetzstation</b></p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Wir bitten Sie unseren Kollegen, Herrn Walcher, Netze BW GmbH, Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email g.walcher@netze-bw.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem</p>	<p>Im 2. Bauabschnitt „Neumo - Ost“ wurde ein entsprechender Standort für eine Ortsnetzstation aufgenommen. Bei Bedarf wird ein weiterer Standort für den 1. BA ergänzt, beispielsweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung werden alle Leitungsträger darüber hinaus erneut angeschrieben.</p> <p>Die Anregung wird beachtet.</p>



II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	
<p>Polizeidirektion Pforzheim Eingang: 23.12.20</p>	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen derzeit keine Einwände oder Anregungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>RP Freiburg LGRB Eingang: 23.12.20</p>	<p><b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p>	<p>Der Hinweis auf objektbezogene Baugrunduntersuchungen ist unter Punkt D.3 Geotechnik bereits enthalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><b>Grundwasser</b> Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p>	Kenntnisnahme

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
<p>RP Karlsruhe Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau, Denkmal- und Gesundheitswesen Eingang: 03.12.20</p>	<p>Vielen Dank für die Anhörung zu der o.g. Planung. Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>RP Karlsruhe Abt. 4 Straßen und Verkehr Eingang: 14.12.20</p>	<p>Nicht betroffen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Eingang: 27.11.20</p>	<p>Sollte an der Planung festgehalten werden, so wäre nach dem derzeitigen Quellenstand die Frage nicht die, ob, sondern in welchem Umfang gegraben werden muss. Die drei 1984 angelegten Sondageschnitte (sie müssten auf dem pdf eigentlich erkennbar sein) deuten an, dass nach Norden und Osten die Belegungsgrenze des Gräberfeldes innerhalb des geplanten Baugebietes erreicht wird. Eine verdichtete Prospektion in diesem Bereich scheint dennoch sinnvoll, um die Gräberfeldgrenzen verlässlicher zusammenzufassen und den Befund genauer zu quantifizieren und so den Grabungsaufwand für eine allfällige Ausschreibung möglichst exakt umschreiben zu können. Unklar bleibt auch die Ausdehnung des Gräberfeldes nach Süden. Sollte sich das Gelände südlich der ehemaligen Bahntrasse als ungestört erweisen, ist auch hier mit Grabfunden zu rechnen. Laut Ortsakten wurde in den 1970er-Jahren eine Ausweisung des Gebietes zu einem Grabungsschutzgebiet nach §22 DSchG angeregt. Das Verfahren scheint seitdem zu ruhen. Ich werde</p>	<p>Siehe unten.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>trotzdem einmal bei der Unteren Denkmalschutzbehörde nachhaken.  Aus dem Bereich sind auch neolithische Befunde bekannt sind. Dazu äußert sich ggf. meine Kollegin Frau Dr. Kretschmer vom Fachbereich Vor- und Frühgeschichte.</p>	
<p>RP Stuttgart  Landesamt für Denkmalpflege  Eingang: 13.01.21</p>	<p>Das Plangebiet ist annähernd deckungsgleich mit einem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG (Neolithische Siedlung und merowingerzeitliches Gräberfeld; ADAB-Id. 110693660). Für das Gräberfeld wurde in den 1970er Jahren die Ausweisung eines Grabungsschutzgebietes nach § 22 DSchG in die Wege geleitet. Aufgrund der momentanen Überlastung des Landratsamtes ist die Untere Denkmalschutzbehörde derzeit nicht in der Lage, den Verfahrensstand zu überprüfen.  Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Nicht zuletzt wegen der erheblichen Folgekosten durch den bei einer Ausgrabung frühmittelalterlicher Gräber zu erwartenden Fundrestaurierungsaufwand bestehen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (<b>LAD</b>) erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung. Sollte daran festgehalten werden, so wäre das nur nach Untersuchung der von der Zerstörung bedrohten archäologischen Kulturdenkmäler zustimmungsfähig. In diesem Falle regen wir Folgendes an:  Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen unter der fachlichen Aufsicht des LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<a href="http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html">http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html</a>).  Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche)</p>	<p>Entsprechend der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) wurde eine Prospektion für die betroffenen Teile des Plangebiets durchgeführt. Bei der Sondage wurden eine vorgeschichtliche Siedlung und ein merowingerzeitliches Gräberfeld nachgewiesen. Anschließend erfolgten für große Bereiche Rettungsgrabungen insbesondere des merowingischen Reihengräberfelds sowie einzelner steinzeitlicher Befunde. Aufgrund des vorhandenen Bestands im Plangebiet konnten die Prospektion und die Rettungsgrabungen nicht für das gesamte Gebiet abgeschlossen werden. Insbesondere im Bereich des bestehenden Schuppens westlich der Villa Ehrenberg ist damit zu rechnen, dass weitere Rettungsgrabungen erfolgen müssen, bevor in die Fläche baulich in einer Tiefe &gt; 50 cm eingegriffen werden kann.  Im Bebauungsplan wurde der Bereich gekennzeichnet, der nicht ohne Auflagen im Hinblick auf den Denkmalschutz zu bebauen ist. Entsprechende Festsetzungen sind im schriftlichen Teil (B.1.9) formuliert und ebenso wurden Hinweise unter Punkt D.4 aufgenommen.  Für den südlichen Teilbereich wurden bisher keine Prospektionen durchgeführt. Bei einer ergänzenden Baugrunduntersuchung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein archäologischer Strukturen gefunden. Die Hinweise des LAD wurden in die Hinweise unter Punkt D.4 aufgenommen.  Die Hinweise und Anregungen des LAD wurden beachtet und in die weitere Planung aufgenommen.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	<p>umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus ist anzumerken, dass nur eine Durchführung der notwendigen archäologischen Rettungsmaßnahmen bereits im Zuge der Erschließung des Baugebiets, d.h. vor der Vermarktung der Grundstücke eine umfassende Planungssicherheit gewährleistet. Auch nachfolgende Ausgrabungen lassen sich effizienter und kostensparender auf einer größeren Fläche durchführen als zeitlich gestaffelt auf Einzelgrundstücken. Die Baugrundstücke können anschließend „archäologiefrei“ und damit planungsreif übergeben werden. Die Kosten einer Ausgrabung im Zuge der Erschließung sind unter Umständen umlagefähig.</p> <p>Um den potentiellen Grabungsaufwand möglichst zu verringern wird seitens des LAD aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes dringend geraten, den auf Anlage 6 gekennzeichneten Block mit fünf Bauplätzen aus der Entwicklung herauszunehmen. Hier ist auf jeden Fall mit einer größeren Anzahl merowingerzeitlicher Bestattungen zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um Übernahme der Hinweise auf das Vorhandsein von Kulturdenkmälern im Planungsgebiet und auf das sich daraus ergebende Vorgehen in die Planunterlagen. Zudem möchten wir Sie darum bitten, uns das Ergebnis des Abwägungsverfahrens schriftlich mitzuteilen.</p>	
<p>Regionalverband Nordschwarzwald Eingang: 16.12.20</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan soll im Zuge der Verlagerung eines ansässigen Unternehmens in den Gewerbeschwerpunkt „Knittlinger Kreuz“ eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ermöglicht werden. Wir begrüßen die Nachnutzung einer Gewerbebrache und die innerstädtische Entwicklung ausdrücklich. Im Regionalplan ist der 4,6 ha große Bereich größtenteils als „Gewerbe-Bestand“ dargestellt. Diese Darstellung steht einer wohnbaulichen Entwicklung nicht entgegen. Es bestehen daher keine Einwände.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Standortsuche der Stadt Knittlingen für einen Drogeriemarkt regen wir an, zu prüfen, ob der Markt im Gebiet realisiert werden könnte. Aus regionalplanerischer Sicht</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Realisierung eines Drogeriemarktes im späteren 2. Bauabschnitt des Plangebiets „Neumo - Ost“ werden geprüft.</p>

II. Behörden	Bedenken und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag
	wäre der Standort aufgrund seiner integrierten, für die Bevölkerung fußläufig gut zu erreichenden Lage sehr gut geeignet.	
Stadt Bretten Eingang: 29.01.21	Die Stadt Bretten nimmt Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbauentwicklung Neumo" Gemarkung Knittlingen sowie dem Entwurf Kenntnis. Belange der Stadt Bretten sind durch das Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme
Stadt Maulbronn Eingang: 01.12.20	Belange der Stadt Maulbronn werden durch das Verfahren nicht tangiert, eine weitere Beteiligung der Stadt Maulbronn an diesem ist daher nicht von Nöten.	Kenntnisnahme
Unitymedia GmbH Zentrale Planung / Vodafone Eingang: 01.12.20	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Vodafone GmbH am weiteren Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden alle Leitungsträger darüber hinaus erneut angeschrieben.
Zweckverband Bodenseewasserversorgung Eingang: 02.12.20	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Keine Stellungnahmen wurden abgegeben von der Gemeinde Neulingen, der Gemeinde Oberderdingen, der Gemeinde Ölbronn-Dürrn, der Gemeinde Sternenfels, dem Eigenbetrieb Wasserversorgung Stadt Knittlingen, der Stadtkämmerei Stadt Knittlingen, der Stadtwerke Bretten GmbH, der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Naturschutzbund Ortsgruppe Pforzheim.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde nach der Rodung eines Jahrzehnte alten Unterholz-Bestandes durchgeführt

**Abb. 4:** Luftbild (Bildquelle: google maps)



Abbildung 4 aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung zeigt das Gelände nach der Rodung. Die gerodete Fläche zeichnet sich deutlich durch ihre helle Färbung ab.



Bild vor der Rodung, aufgenommen am 31.03.2017 (Quelle: Google Earth). Vor der Rodung befand sich auf dem Areal ein ca. 8000 m<sup>2</sup> großer, mehrere Jahrzehnte alter Unterholzbestand. Dieser wurde vor der Erstellung des Gutachtens gerodet.

Beispielhafte Illustration von Wohnblöcken mit bis zu 4 Vollgeschossen auf dem Neumo-Areal. Das dörflich geprägte Ortsbild mit Satteldächern würde unwiederbringlich zerstört.



Blick von der Berta-Benz-Straße

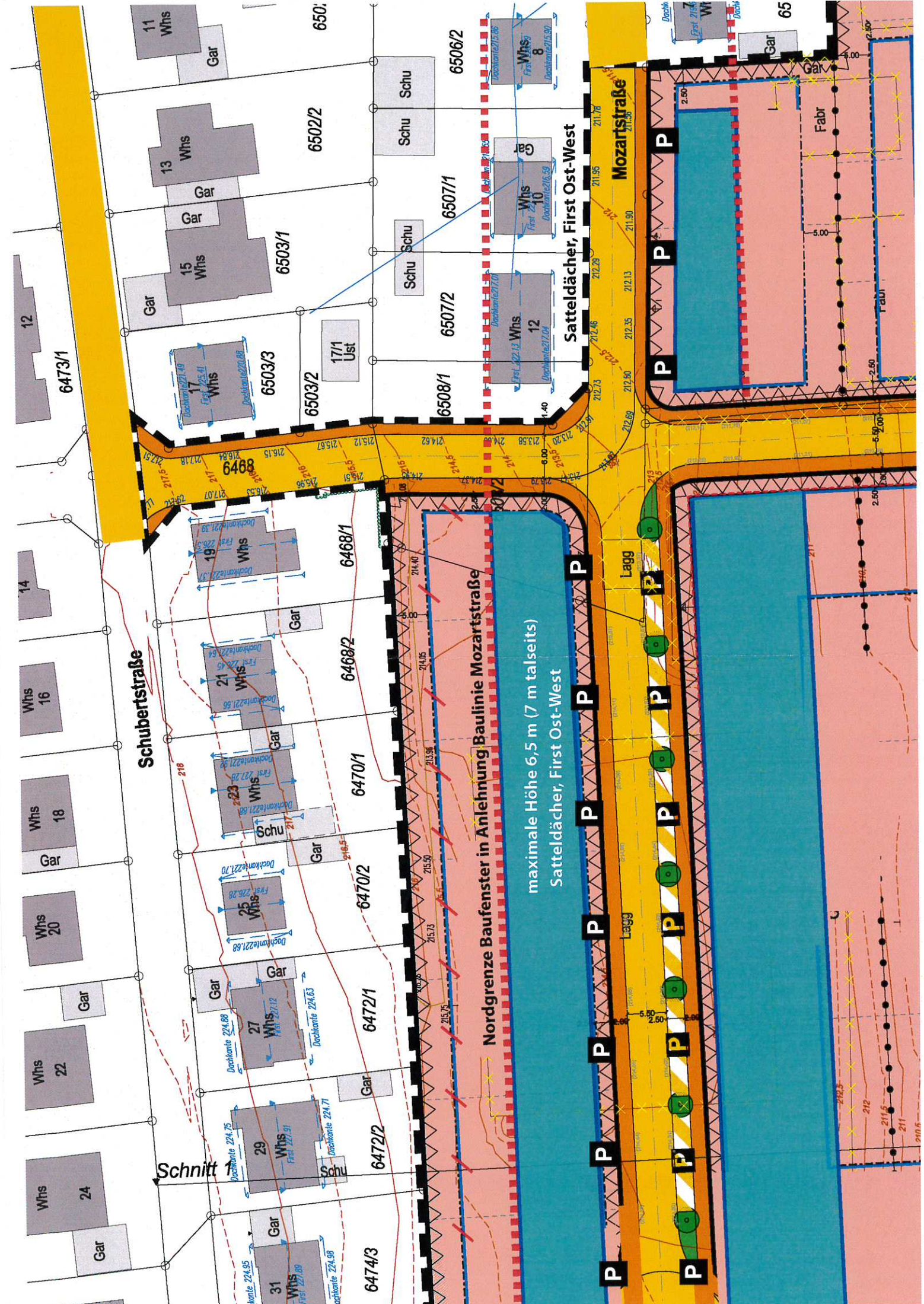


Blick vom Jagdhaus Schuler.

Im Vordergrund das Neubaugebiet Römerweg, dort sind ortsübliche Satteldächer vorgesehen. Dieses Gebiet fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Die geplanten Wohnblöcke auf dem Neumo-Areal wirken wie Fremdkörper.







Schubertstraße

Mozartstraße

Nordgrenze Baufenster in Anlehnung Baulinie Mozartstraße  
maximale Höhe 6,5 m (7 m talseits)  
Satteldächer, First Ost-West

Schnitt 1

Lagg

Lagg

6473/1

6474/3

65

12

14

Whs 16

Whs 18

Whs 20

Whs 22

Whs 24

11 Whs

13 Whs

15 Whs

17 Whs

19 Whs

21 Whs

23 Whs

25 Whs

27 Whs

29 Whs

31 Whs

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

650/

6502/2

6503/1

6503/3

6503/2

6468

6468/1

6468/2

6470/1

6470/2

6472/1

6472/2

6474/3

Schu

Schu

Schu

Schu

Ust

Gar

Gar

Gar

Gar

Schu

Gar

Gar

6506/2

6507/1

6507/2

6508/1

6507/2

6507/2

6507/2

6507/2

6507/2

6507/2

6507/2

6507/2

Whs 8

Whs 10

Whs 12

Whs 19

Whs 21

Whs 23

Whs 25

Whs 27

Whs 29

Whs 31

Whs 31

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

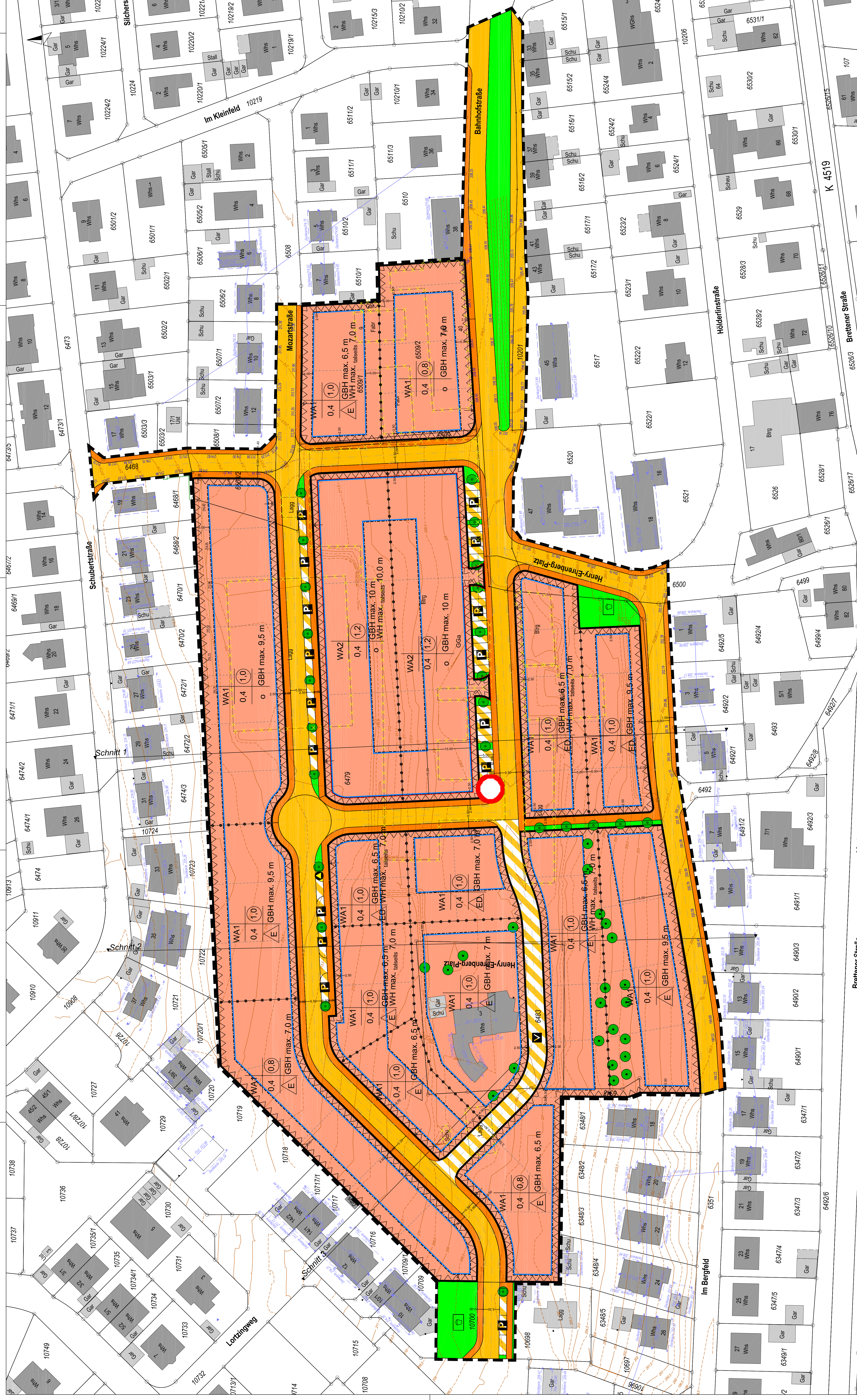
37

### VERFAHRENSVERMERKE

Ausweisung des Bebauungsplanes durch Beschlüsse des Gemeinderates gemäß § 11 Abs. 2 BauGB.  
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.  
Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.  
Beschluss über die Ergebnisse der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss über den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.  
Örtliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs mit Begründung.  
Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs und Ablegung der öffentlichen und privaten Beanträge nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat.  
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes.  
Die technischen und sachtechnischen Aussagen des originalen Bebauungsplanes und der Bauschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom ... zum Ausdruck kommt, überein.  
Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgetrennt.

Heinz-Peter Hopp, Bürgermeister

- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung (9.4 BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Nutzungsschlüssel
    - Art der Festsatzung
    - GRZ max. als Dominanzzahl
    - Bauz max. als Dominanzzahl
    - maximale Gebäudehöhe
    - maximale Wohnhöhe
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Verkehrsmittelflächen
    - Verkehrsmittelflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsbedingter Bereich
    - Gewegsmittelflächen
    - Öffentliche Parkfläche
    - Straßenfläche
    - geplante Straßenhöhen
  - Flächen für Versorgungskanlagen
    - Versorgungskanlagen
    - Versorgungsfläche Abfall
    - Hier: Abstellplätze Müllbehälter
  - Grünflächen
    - Öffentliche Grünfläche
    - Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
  - Planungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Landschaft
    - Bäume pflanzen
    - Bäume erhalten
    - Sonstige Pflanzflächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsgärten (Hier: Tiefgaragen)
    - Umgrünung der Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getrieben werden müssen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
    - Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
    - Nachrichtlich: Kataster
    - Nachrichtlich: Abzubrechendes Gebäude
    - Nachrichtlich: Höhenlinien



### BEBAUUNGSPLAN

Entwurf  
"Neumo"

Landkreis: Enns  
Stadt: Kittingen  
Gemarkung: Kittingen  
Bearbeiter: Leonie Gerst  
Planinhalt: LEISTUNG  
Druckdatei: 200903\_019077\_BP\_E.pdf

Auftragsnr.: G19077-5  
Maststab: 1:500  
Plangröße: DIN A0  
Datum: 30.09.2020

Auftraggeber: Neumo Grundbesitz GmbH