

Bebauungsplanentwurf „Mühlacker – 3. Erweiterung“ in Haiterbach-Unterschwandorf

- Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Träger öffentlicher Belange	
Anregungen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
LRA Calw, Stellungnahme v. 08.04.2021	
<p>1.1.4 Das südöstlich gelegene Kechler'sche Schloss ist als Sachgesamtheit geschützt. Da es sich um ein Denkmal von besonderer Bedeutung handelt, ist das Landesdenkmalamt zu beteiligen. Die grün dargestellte Fläche, das geplante Baugebiet, ist als Grünfläche, die typologisch zu dem Baudenkmal gehört, kartiert und nimmt damit an der Denkmaleigenschaft teil.</p> <p>1.3.4 Das Schloss ist einschließlich weiterer Freiflächen geschützt und bauliche Entwicklungen innerhalb der geschützten Flächen und im Umgebungsbereich sind nur einvernehmlich mit dem Landesdenkmalamt möglich. Die erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.</p>	<p>Die Verwaltung formuliert die Notwendigkeit der Umsetzung :</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Schlosses, Herrn Günther Graef, kann ich Ihnen noch folgende Angaben zu dem Bereich Mühlgarten/Mühlwiese in Unterschwandorf machen:</p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 78/2, genannt der Mühlgarten wurde seit mindestens über Hundert Jahre als reine landwirtschaftliche Wiesenfläche mit Obstbäumen darauf genutzt. Laut Herrn Graef waren dort sehr viele Obstbäume vorhanden, die inzwischen altershalber überwiegend ausgefallen sind.</p> <p>Es deutet nichts darauf hin, dass der Mühlgarten einmal eine andere kulturelle Nutzung/Bedeutung für das Schloss hatte. Beim Schloss war immer eine große Landwirtschaft mit Viehwirtschaft dabei, weshalb die Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Wiese notwendig war.</p> <p>Ein Teil der Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei der Durchführung dieses Verfahrens wurde auch niemals vom Denkmalamt auf den</p>

	<p>sogenannten „Mühlgarten“, wie es nun in diesem Verfahren der Fall ist, hingewiesen.</p> <p>Im Rahmen des durchgeführten Stadtentwicklungsprozesses wurde von Herrn Kuhn von der Stadtentwicklung GmbH mehrfach darauf hingewiesen, dass für das soziale Zusammenwachsen des Stadtteils Unterschwandorf unbedingt die Verbindung zwischen dem alten Ortskern und der in den 70-er Jahren errichteten Wohnbausiedlung „Mühlacker“ geschaffen werden sollte. Mit dem geplanten Baugebiet „Mühlacker – 3. Erweiterung“ wäre genau dieses Ziel erreicht. Hierdurch würde eine zusammenhängende Bebauung entstehen, womit der alte Ortskern fußläufig von der Siedlung aus über die geplante Verbindungsbebauung erreichbar wäre.</p> <p>Generell ist dies die letzte Entwicklungsmöglichkeit für eine Wohnbebauung in Unterschwandorf, da alle anderen an die Wohnbebauung angrenzenden Flächen bereits als Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotope) ausgewiesen sind und somit eine Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p>Es ist sehr beachtlich, in was für einem ordentlichen Zustand sich die Schlossanlage in Unterschwandorf derzeit befindet, was auch dem Denkmalamt sicherlich nicht unbekannt ist. Herr Günther Graef hat in den letzten dreißig Jahren sehr viel in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt restauriert und saniert.</p> <p>Hätte Herr Graef nicht sehr viel an Eigenkapital in die Hand für die Restaurationsarbeiten genommen bzw. auch zur Verfügung gehabt, so wäre die Schlossanlage mit Sicherheit</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

nicht in so einem ordentlichen Zustand und ein Teil auch schon verfallen. Hierfür gibt es genügend Beispiele in Baden Württemberg.

Herr Graef ist bestrebt, sukzessive die Restauration der Schlossanlage fortzuführen, was natürlich nur möglich ist, wenn ihm entsprechende finanzielle Mittel auch zur Verfügung stehen.

In Anbetracht dessen, was Herr Graef bereits finanziell für den Erhalt des Schlosses getan hat, kann auch davon ausgegangen werden, dass er dies weiterhin tun wird, sofern es ihm finanziell möglich ist. Der Erlös durch den Verkauf dieser Fläche für das Baugebiet wäre Herrn Graef bestimmt eine weitere Hilfe für geplante Maßnahmen.

Deshalb sollte das Denkmalamt in erster Linie am Erhalt der Hauptschlossanlage mehr interessiert sein, als an einem bezeichneten „Mühlgarten“, den es schon sehr lange nicht mehr gibt und sehr wahrscheinlich nicht ausgeschlossen ist, dass es sich dabei immer um eine reine landwirtschaftliche Nutzung handelte. Solche Obstbaumwiesen sind derzeit noch in großen Umfang um die Schlossanlage herum vorhanden, weshalb nach Ansicht der Stadt Haiterbach eine Wohnbebauung mit Verbindung der Siedlung mit dem alten Ortskern viel erstrebenswerter ist.

Topographisch gesehen spielt das neu geplante Baugebiet für die eigentliche Schlossanlage eine unwesentliche Rolle. Unten am Fluss entlang stehen bereits hohe Bäume, weshalb das neue Baugebiet von der Straße her so gut wie nicht einsehbar sein wird. Die Schlossanlage liegt komplett weit höher als die Alte Haiterbacher Straße, die das neue Baugebiet und die Schlossanlage trennen würde. Mit einer

	<p>dortigen Bebauung würde die Ansicht des Schlosses nicht beeinträchtigt werden.</p>
<p>3.1 Städtebau Das Baugebiet soll im Verfahren gem. § 13 b BauGB entwickelt werden. Es überschreitet die im Flächennutzungsplan geplanten Bauflächen im Osten. Durch diese Erweiterung rückt die neue Bebauung an die historischen Gebäude der Mühle/Schloss/Synagoge heran und durch den Abriss verschiedener Nebengebäude verliert dieses Ensemble seine eigenständige Natur und geht in dem neuen Siedlungsfeld unter. Dies wird aus städtebaulicher Sicht bedauert, da es ein sehr charakteristischer Gebäudekomplex für Unterschwandorf ist. Dies ist auch daran ablesbar, dass sowohl Gebäude wie auch Freiflächen bereits in der Urkarte enthalten sind und als Denkmal geschützt sind, s. o.. Wie im Weiteren beschrieben ist, wird durch dieses Heranbauen an die Mühle auch der Biotopverbund beeinträchtigt. Wir empfehlen deshalb, die Umsetzung der Planung zu überdenken.</p> <p>Bei den Verfahren gem. § 13 b BauGB sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. In diesem Zusammenhang fragen wir nach, weshalb in den textlichen Festsetzungen Immissionsrichtwerte festgesetzt werden. Bei der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung ist im Regelfall nicht mit Überschreitungen der Lärmwerte zu rechnen.</p> <p>Falls hier der Schutz der Wohnnutzung vor Lärm von außen der Grund ist, wären bei Verkehrslärm anhand einer</p>	<p>Kenntnisnahme Im Rahmen der Bürgerbeteiligung der Ortschaft Unterschwandorf, war es immer ein sehr großer Wunsch, die seit den 70-er Jahren bestehende Wohnsiedlung mit dem alten Ortskern verbinden zu können. Dies kann man nur mit der Erschließung dieses Baugebietes umsetzen. Da in Unterschwandorf sehr viele Schutzgebiete vorhanden sind, ist dies noch die letzte Erweiterungsmöglichkeit für ein Neubaugebiet.</p> <p>Nach Ansicht der Stadt Haiterbach wird, durch das dort wesentlich tiefer liegende Gelände, auf dem das Wohngebiet geplant ist, die Schlossanlage grundsätzlich nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen</p> <p>Es handelt sich hier um einen reinen Hinweis auf die gesetzlichen Immissionsrichtwerte. Eine Überschreitung der</p>

<p>gutachterlichen Untersuchung Lärmpegelbereiche festzusetzen. Damit kann dann das Schalldämmmaß der Bauteile vorgegeben werden. Bei Gewerbelärm wäre ein Abstand vorzusehen.</p> <p>Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden merken wir an, dass die Grundstücke für die Einfamilienhäuser sehr großzügig bemessen sind.</p> <p>Bei diesen Gebäuden südlich der Erschließungsstraße sind die Festsetzungen zur Höhe zu unbestimmt. Es ist nicht eindeutig, wie die EFH bemessen wird. Die Schemaskizzen, die die Traufhöhen und Firsthöhen bestimmen sollen, fehlen (noch).</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen ist nur bis zu max. 3 Wohneinheiten möglich, da damit ein bestimmter Haustyp beschrieben wird. Über die Anzahl von 3 Wohneinheiten hinaus ist dies nicht mehr möglich, da es städtebaulich keinen großen Unterschied macht, ob 6 oder 8 Wohneinheiten in den Gebäuden Platz finden.</p> <p>Im Lageplan sind bisher noch keine Sichtfelder eingetragen. Falls es dazu nicht mehr kommt, kann die Festsetzung hier entfallen.</p> <p>Im Hinblick auf die Tatsache, dass im vereinfachten Genehmigungsverfahren keine Prüfung der örtlichen</p>	<p>Lärmpegel innerhalb und von außerhalb ist nicht zu befürchten. Auf den Hinweis wird verzichtet.</p> <p>Kenntnisnahme: Die südlich der Mühlgartenstraße geplanten Bauplätze entsprechen in etwa der Größenordnung im westlich angrenzenden Wohngebiete „Mühlacker-Erweiterung“. Die Bauherren entscheiden sich bewusst für einen Bauplatz im ländlich geprägten Gebiet mit noch bezahlbaren Baulandpreisen und wünschen auch die Möglichkeit einer Gartennutzung. Nördlich der Mühlgartenstraße wird in der Talsenke eine verdichtete Bauweise ermöglicht für 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, so dass auch dieser Bedarf gedeckt werden kann.</p> <p>Es wird auf das Achsprofil 1 sowie das Querprofil 2 bzw. die Schemaskizzen mit den möglichen Dachformen verwiesen. Diese sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beizufügen.</p> <p>Auf die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten wird für die geplanten Mehrfamilienhäuser verzichtet</p> <p>Sichtfelder werden nicht benötigt. Die Festsetzung wird entfernt.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Bauvorschriften vorgesehen ist, empfehlen wir Ihnen, in Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde Nagold, die Festsetzungen auf das Wesentliche zu reduzieren und als Stadt selbst auf die Einhaltung zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.2 Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>3.2.1 zu 5.4 Zisternen: Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird bzw. das Regenwasser im Haushalt genutzt wird, sind folgende Bedingungen einzuhalten:</p> <p>a. Eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden. Auf die Bestimmungen der DIN EN 1717 und DIN 1988-100 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) wird hingewiesen.</p> <p>b. Die Leitungen der Trinkwasserinstallation und des Brauchwasserversorgungssystems sind gemäß §17 Trinkwasserverordnung dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.</p> <p>c. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind mit den Worten "Kein Trinkwasser" schriftlich zu kennzeichnen.</p>	<p>Wird ergänzt</p>
<p>3.2.2 Zu 2 Bodenschutz: Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.</p> <p>Der vor Baubeginn schonend abgeschoben Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern. Er</p>	<p>Wird ergänzt</p>

<p>ist vor Verdichtungen (Mietenhöhe max. 2 m bei humosem Bodenmaterial, kein Befahren mit Radfahrzeugen) und Vernässungen zu schützen und bei längerer Lagerungsdauer mit wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.</p> <p>Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	<p>Wird ergänzt</p> <p>Wird ergänzt</p>
<p>3.5 Landwirtschaft</p> <p>Der Bebauungsplan (WA) „Mühlacker – 3. Erweiterung“ umfasst eine Fläche von rund 0,711 ha, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Das Flurstück wird von einem Landwirt aus der Region bewirtschaftet und entfällt in Zukunft für die landwirtschaftliche Produktion.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald ist die Fläche größtenteils als geplante Siedlungsfläche hinterlegt.</p> <p>Im näheren Umkreis um das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 8/5 ein Stallgebäude. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Nagold (Bauverwaltungsamt), liegen jedoch</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>keine Informationen zur Stallung vor. Eine Emissionsabschätzung ist deshalb von unserer Seite nicht möglich. Ob erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen vorliegen, ist ggf. im weiteren Verfahren zu klären.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß möglich und hinzunehmen.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Dies wird von landwirtschaftlicher Seite befürwortet.</p>	
<p>3.6 Forst</p> <p>Forstliche Belange sind mit dem Bebauungsplanentwurf „Mühlacker, 3. Erweiterung“ nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb Wald, zudem sind die Waldabstände nach LBO eingehalten.</p>	Kenntnisnahme
<p>3.7 Straßenbau</p> <p>Von Seiten der Abteilung Straßenbau bestehen keine Anregungen und Hinweise zum geplanten Bebauungsplan.</p>	Kenntnisnahme
<p>3.8 Brandschutz</p> <p>Das geplante Bebauungsplangebiet stellt eine weitere Erweiterung der Bebauung in den Mühläckern dar.</p>	

<p>Die Löschwasserversorgung müsste in dem Gebiet schon gesichert sein. Nachdem die vorwiegende Baukonstruktion zwischenzeitlich Holzbauten sind ist von einer mittleren Gefährdung auszugehen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen und vorhandenen Bebauung ist eine Löschwasserversorgung, nach DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, von 96 m³ auf 2 Stunden ausreichend. (Wohngebiet mittlere Gefahr der Brandausbreitung)</p> <p>Der Nachweis ist im Rahmen des Verfahrens zu erbringen.</p> <p>Die Löschwassermenge kann aus Unterflurhydranten im max. Abstand von 100m entnommen werden.</p> <p>Der 2. Rettungsweg kann aufgrund der Gebäudehöhe durch tragbare Leitern der Feuerwehr dargestellt werden.</p>	<p>Wird ergänzt</p>
<p>4. Hinweise</p> <p>4.1 Eine extensive Dachbegrünung wird empfohlen, weil eine Dachbegrünung vielfältige positive Eigenschaften hat. Sowohl die Rückhaltung/verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser als auch das Kleinklima, die Ökologie und der Bodenschutz werden mit einer Dachbegrünung verbessert.</p>	<p>Hinweis ist bereits enthalten</p>
<p>4.2 Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz §3, Absatz (4) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept</p>	<p>Wird ergänzt</p>

vorzulegen.	
-------------	--

Regierungspräsidiums Freiburg:

Ergänzung Hinweise:

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Wird ergänzt

<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>Netze BW</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen ist festzustellen, dass sich im Plangebiet folgende Anlagen der EnBW befinden:</p> <ul style="list-style-type: none">- 20kV Erdkabel- Mehrere 0,4kV Erdkabel <p>Die 20kV Erdkabel sind in beiliegendem Planausschnitt rot, die 0,4-kV Erdkabel blau markiert.</p> <p>Unsere oben genannten 20kV und 0,4KV - Erdkabel bitten wir lagerichtig in den Bebauungsplan aufzunehmen. Für Kabel, die sich außerhalb öffentlicher Straßen und Wegen befinden, beantragen wir die Ausweisung eines Leitungsrechts gemäß g 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Für die Versorgung des zukünftigen Neubaugebiets mit elektrischer Energie ist voraussichtlich eine Umspannstation erforderlich. Wir beantragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung von einer Fläche mit einer Größe von jeweils 4,0 m X 5,0 m für die Errichtung einer Umspannstation. Der geplante Stationsplatz sollte sich im Bereich der geplanten Parkplätze befinden siehe beigefügten Plan. Die zur Versorgung des Geltungsbereichs erforderlichen 20kV -</p>	<p>Wird ergänzt</p> <p>20 kV Erdkabel und mehrere 0,4 kV Erdkabel werden in den Bebauungsplan übernommen und im südöstlichen Bereich Richtung Alte Haiterbacher Straße mit einem Leitungsrecht gesichert.</p> <p>Voraussichtlich wird Umspannstation benötigt. Für diese wird eine Flächen südlich der Stellplätze eingeplant mit 4*5m Größe.</p>

und 0,4kV – Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt.
Voraussetzung für die Kabellegung ist die verbindliche Ausweisung des Umspannstations-Standortes, das Feststehen der Kabeltrassen und die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke. Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrische Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten vom Bauherren getragen werden.
Die von Ihnen vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung unseres Versorgungskabels, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.
Hierzu verweisen wir auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Verursacher zu tragen.
Sollten Ihnen bereits Investoren für die einzelnen Grundstücke bekannt sein bitten wir Sie, uns diese mitzuteilen. Dadurch ist es möglich, bereits in der Projektierung eine bedarfsgerechte Auslegung unserer Versorgungsleitungen vorzunehmen und eine spätere Aufgrabung zu vermeiden. In welchem Umfang Änderungen an unseren Anlagen erforderlich werden, kann anhand der uns zugesandten Planunterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie daher, uns am Bebauungsplanverfahren weiterhin zu beteiligen und uns

Wird zu gegebener Zeit durchgeführt

<p>die entsprechenden Detailpläne zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	
<p>Stellungnahme Johannes Hörmann vom 28.02.2021</p> <p>Sehr geehrter Herr Burkhardt,</p> <p>vielen Dank für das nette Gespräch bei der Ansicht des Vorentwurfs der Bebauungspläne Mühlacker-3. Erweiterung in Unterschwandorf.</p> <p>Als Bewohner der Mühlgartenstr.29 sind wir direkte Anrainer an das geplante Baugebiet und möchten folgende Einwände/Anmerkungen anbringen:</p> <ul style="list-style-type: none">- die geplanten 6-Familienhäuser sind von der Kubatur her für Unterschwandorf, beziehungsweise für das Gebiet, in dem sie entstehen sollen, untypisch groß. Kleinere Häuser, 4-Familien oder weniger, würden deutlich besser in die Umgebung passen. - bislang ist die Mühlgartenstraße vom Verkehr her eher schwach frequentiert, aufgrund der Situation mit der Wendeplatte. Für die Anwohner wäre es sehr von Vorteil wenn dies so bliebe, da auch viele Familien mit kleinen Kindern hier wohnen. Daher bitte prüfen, ob aus der Mühlgartenstraße nicht eine Spielstraße werden kann, in der es eingezeichnete,	<p>OV Markus Häußler hatte die Idee und den Wunsch für die Planung von Mehrfamilienhäusern an dieser topographisch gesehen niedersten Stelle, da von Seiten des Naturschutzes und der Politik die Forderung kommt flächeneffizient zu planen (Stichwort vertikales Bauen) und der Bedarf nach günstigeren Wohnungen im Mehrfamiliensegment bisher am Ort nicht gedeckt werden kann. Es soll hier ein Angebot für die zahlreichen Anfragen geschaffen werden und so soll auch die Landflucht jüngerer Familien verhindert werden. Aber auch für die ältere Bevölkerung kann hier ein attraktives Angebot geschaffen werden durch die barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Gewünscht ist durchaus ein Mehrgenerationenprojekt um auch hier Synergien schaffen zu können. Mit dem Quartierstreff mit Spielplatz soll ein Platz für Begegnungen geschaffen werden und das soziale Miteinander gefördert werden. Bei der Planung wurde bewusst die topographische Senke gewählt. Hier verschwindet das Tiefgaragengeschoss weitgehend im Erdreich. Durch die Festlegung der EFH über NN ist gewährleistet, dass die Gebäudehöhen nicht wesentlich höher erscheinen als das bestehende Wohnhaus Mühlgartenstraße 29 und sich noch unterhalb der Höhen der Mühlengebäude bewegen (vergleiche Achsprofil mit Ansichten)</p> <p>Mit dem Lückenschluss von der Mühlgartenstraße zur Mühlstraße wird für die Anwohner die Situation verbessert indem eine direkte Anbindung an den Ortskern geschaffen wird.</p> <p>Die momentane Situation, an der vielbefahrenen Landstraße (zwischen Tankstelle und Haiterbach) entlang laufen zu</p>

definierte Parkflächen gibt.
So bleibt die Mühlgartenstraße für Familien mit Kindern eine attraktive Wohnadresse in Unterschwandorf

- da jetzt schon viele Familien mit Kindern in unserer Straße wohnen, und zu erwarten ist, dass durch die Neubauten noch mehr Kinder zu uns kommen (was sehr wünschenswert ist), muss unbedingt eine SICHERE Möglichkeit für die Kinder geschaffen werden zum Bus/ zur Schule zu gelangen. Die momentane Situation, an der vielbefahrenen Landstraße (zwischen Tankstelle und Haiterbach) entlang zu laufen, ist höchst gefährlich und eigentlich jetzt schon in keinsten Weise tragbar. Wenn es jetzt immer mehr Kinder werden, die diesen Weg nutzen (müssen) wird die Situation immer gefährlicher.

Bitte um eine kurze Eingangsbestätigung.
Gerne hören wir dann auch von Ihnen, wenn es diesbezüglich Neues gibt.

Viele Grüße

Johannes Hörmann

müssen kann durch die alternative Zuwegung verbessert werden.

Die Möglichkeit die Mühlgartenstraße als Spielstraße auszuweisen wird geprüft.