

Beratungsvorlage AIU/068/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	08.11.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	22.11.2016	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "1. Änderung Sonnenhalde Süd" in Freudenstadt Abwägung der Anregungen und Billigung der Planung sowie Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 068/2016 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet in Freudenstadt in der Fassung vom 08.11.2016 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/068/2016

Sachverhalt:

Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2015 den Bebauungsplan "1. Änderung Sonnenhalde Süd" mit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Freudenstadt aufgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erschien am 14.05.2016 im Schwarzwälder Boten. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2016 am Verfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 17.05. bis einschließlich 30.06.2016 statt.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger, E-Mail vom 10.06.2016:

Beim o. g. B-Plan besteht meinerseits weder eine dienstliche noch private Betroffenheit. Mir ist nur eine Kleinigkeit hinsichtlich der Fußwege aufgefallen: Offenbar gibt es derzeit einen gewissen Bedarf für Fußgänger, was an den Trampelpfaden zwischen dem Ziegelstal und dem Birkenweg im Luftbild erkennbar ist. Wahrscheinlich ist dieser Gesichtspunkt insgesamt berücksichtigt. Falls nicht, könnte ja z. B. die Kanaltrasse genutzt werden? Ich gehe gelegentlich zu Fuß von der Stuttgarter Straße zum Bahnhof und habe die Trampelpfade dort gesehen. Sie brauchen mir keine Rückmeldung zu geben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Fußwegeverbindungen sind in der Planung berücksichtigt.

2. Bürger, Schreiben vom 29.06.2016:

Wir sind Eigentümer des Gebäudes Kärntnerstraße 88 nebst Grundstück 1675/15. Unser Grundstück grenzt in östlicher Richtung unmittelbar an das neue Baugebiet. Im Vergleich zu dem bisherigen Bebauungsplan, der zum Zeitpunkt unseres Grunderwerbs im Jahr 2010 bereits rechtskräftig vorlag, hat sich die Art der angrenzenden Bebauung verändert. Im Vergleich dazu hat sich die ursprüngliche Baugrenze der angrenzenden Grundstücke in Richtung Süden erweitert. Dies beanstanden wir, da das neue Gebäude bei Inanspruchnahme der südlichen Baugrenze unser Anwesen nicht unwesentlich stärker tangieren wird. Mit Kenntnis des ursprünglichen rechtskräftigen B-Plans und der dort verankerten Baulinien haben wir unsere Kaufentscheidung getroffen. Wir fordern Sie auf, die ursprünglichen Baugrenzen wieder festzusetzen.

Ferner möchten wir auf u. E. sehr dichtes Heranrücken von relativ großen Gebäuden an unsere vergleichsweise kleinen Häuser hinweisen. Etwas mehr Abstand wäre nicht zuletzt mit Blick auf die durch die westliche Ausrichtung ohnehin nur nachmittägliche Besonnung unseres Grundstücks sehr wünschenswert. Als Möglichkeit käme ein Verkauf von z.B. drei bis fünf Meter Grund an die Eigentümer der Gebäude 82 bis 92 (z.B. als Gemeinschaftseigentum) in Betracht. Dies hätte neben der größeren Abstandsfläche auch den Vorteil, dass den Eigentümern der sehr schmalen Grundstücke 1675/12, 1675/13 und 1675/16 im Bedarfsfall ein Zugang zu den Grundstücken von hinten ermöglicht werden könnte. Beispielsweise der Einbau einer neuen Heizung stellt wegen des sehr engen Treppenabgangs (Wendeltreppe) in den Keller eine logistische Herausforderung dar. Bisher wurden solche „sperrigen“ Güter von hinten durch den vorhandenen Treppenabgang transportiert. Gemeinschaftseigentum hätte den Vorteil, dass die besagte Fläche zu diesem Zweck für alle Anlieger freigehalten und bewirtschaftet werden muss. Die Zustimmung aller in Frage kommenden Eigentümer müsste selbstverständlich vorgelegt werden.

Beratungsvorlage AIU/068/2016

Dafür würden wir uns einsetzen. Der Zugang zu dieser Fläche könnte über die Anliegerstraße zu den Häusern 32 bis 34 sowie 23 und 24 erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird zum Teil entsprochen.

Der Bebauungsplanentwurf für das gesamte Gebiet „Sonnenhalde“ vom 09.12.2003 sah westlich angrenzend an die Grundstücke Flst. Nr. 1675/11, 1675/12 und 1675/13 die Bebauung für ein Doppelhaus vor. Dies wurde unverändert in den am 29.06.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Sonnenhalde Süd“ und in die nun vorliegende 1. Änderung übernommen. Im Unterschied zu diesen vorangegangenen Planungen ist nun jedoch auf Anregung der östlichen Angrenzer keine Heckenbepflanzung an der Grundstücksgrenze mehr vorgeschrieben. Westlich angrenzend an die Grundstücke Flst. Nr. 1675/14, 1675/15, 1675/16 und 1675/17 war in den früheren o. g. Planungen ein größeres Einzelhaus mit Hausgarten vorgesehen. Der geringste Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze betrug lediglich ca. 2,5m. Im vorliegenden Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenhalde Süd“ ist nun, beginnend mit einer Garage, eine Dreier-Kettenhaus-Bebauung vorgesehen. Der Abstand der Garage zur Grundstücksgrenze der Baugrundstücks Flst. Nr. 1675/14 beträgt nun 5,5m.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke sollte jeweils über einen privaten Stichweg erfolgen, im nun vorliegenden Änderungsentwurf ist eine öffentliche Stichstraße vorgesehen. Daran soll sich anstatt der ehemals geplanten Hecke eine private Grünfläche mit einer Breite von 3m anschließen, die die Bestandsbebauung von der geplanten Bebauung abgrenzt. Diese private Grünfläche soll den neuen Grundstückseigentümern zugeschlagen werden, um eine akzeptable Distanz zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten und möglichen Bebauung zu wahren. In Gesprächen haben die Eigentümer der Bestandsgebäude hier ihre Zustimmung signalisiert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenhalde Süd“ stellt die Änderung also eine nicht unerhebliche Verbesserung und größtenteils ein Entgegenkommen dar.

3. Verschiedene Bürger, Schreiben vom 31.07.2016:

Wir sind Eigentümer der Gebäude Kärntnerstraße 80 bis 92 auf den Grundstücke 1675/11 bis 1675/17. ...

Unsere Grundstücke grenzen in östlicher Richtung unmittelbar an das neue Baugebiet. Wir hatten am 27.07.16 bereits die Gelegenheit, unsere Anregungen und Bedenken im Rahmen eines Ortstermins mündlich darzulegen. Nachfolgend möchten wir die wichtigsten Punkte noch einmal in schriftlicher Form darstellen.

Das nahe Heranrücken der ersten Gebäude stellt nach unserer Auffassung eine starke Beeinträchtigung für die Wohn- und Lebensqualität dar. Hier haben wir eine Verschiebung nach Westen um die Breite der dort vorgesehenen Garagen (4-5 m) vorgeschlagen. Eine Garage würde dann westlich des geplanten Hauses Nr. 34 platziert. Das Gebäude Nr. 32 würde dann um diese Garagenbreite nach Westen rücken; zwischen den Gebäuden Nr. 32 und 33 käme nur noch eine Garage zu stehen.

Der durch das Wegrücken entstehende Streifen könnte in einer Breite von 3m unseren Grundstücken zugeschlagen werden. Dadurch ließe sich der zweite wichtige Kritikpunkt lösen. Nämlich die Zugänglichkeit unserer Grundstücke von Westen her.

Insbesondere die drei Grundstücke 1675/12, 1675/13 und 1675/16 sind davon betroffen. Bisher war der Zugang seit Bau der Gebäude Mitte der sechziger Jahre nahezu uneingeschränkt möglich. So konnten auch sperrige Materialien, etwa ein Heizkessel, von dort auf das Grundstück gelangen und über den vorhandenen Kellerabgang ins Haus gelangen.

Beratungsvorlage AIU/068/2016

An diesen Gebäuden müssten zukünftig auch sperrige Gegenstände (z.B. Fahrräder, Rasenmäher) durch das Haus getragen werden. In den Häusern existiert bauartbedingt nur eine relativ enge Wendeltreppe, die die einzelnen Stockwerke verbindet. Wir bekunden Interesse am Kauf eines entsprechenden Grundstücks. Allerdings müsste dessen Zugänglichkeit über das Gebiet weiterhin gewährleistet sein. Sicherlich wird dabei auch die Frage des Grundstückspreises eine Rolle spielen. Wir gehen davon aus, dass es sich bei dem Teilstück bestenfalls um eine Verkehrsfläche handelt und der hierfür relevante Preis die Obergrenze darstellt. Die Fläche wird übrigens dann mit gegenseitigen Geh- und Fahrrechten versehen, um die Durchgängigkeit zu allen o. a. Grundstücken dauerhaft zu gewährleisten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist sicher, dass die Grundstücksbesitzer der Grundstücke 1675/12 und 1675/16 am Kauf des Grundstücksstreifens starkes Interesse haben (unter den o. g. Voraussetzungen). Die Besitzer der Grundstücke 1675/11 und 1675/17 sind aufgrund ihres Grundstückszuschnitts nicht unbedingt auf den Grundstücksstreifen angewiesen. Ein Kaufinteresse wird aber nicht generell ausgeschlossen.

Ferner stellt die Änderung der Garagenanordnung und Garagengröße der Häuser Nr. 23 und Nr. 24 einen weiteren wesentlichen Kritikpunkt dar. Der geplante Standort direkt an der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken 1675/12 und 1675/13 und ist aus Sicht der Betroffenen völlig inakzeptabel. Hier würde gegenüber dem ursprünglichen B-Plan, bei dem die Garagen westlich des Hauses Nr. 24 angeordnet waren, eine mehr als deutliche Verschlechterung der Wohnsituation entstehen. Angesichts der Tatsache, dass im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebiets nach Süden ausgerichtete, sehr hochwertige Wohnsituationen geschaffen werden, bedeutet diese Änderung für die Betroffenen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die heutige Wohnqualität. Darüber hinaus ist von einer Wertminderung der Immobilie auszugehen.

Ein weiterer Kritikpunkt ist aus unserer Sicht die Vergrößerung der Baufenster gegenüber dem bisherigen B-Plan um ca. 2m. Dadurch könnten die Gebäude um zwei Meter größer gebaut werden bzw. um zwei Meter nach Süden rücken. Dies stellt eine nicht unerhebliche Verschlechterung der ohnehin schon stark belasteten Sichtbeziehung sowie Belichtungssituation dar. Hier gilt es zu bedenken, dass unsere Gebäude nach Westen ausgerichtet sind und die Sonne erst nachmittags auf die „wohnrelevanten“ Flächen scheint. Die Besonnung verkürzt sich nicht unwesentlich. Durch noch größere Baukörper wäre diese noch stärker eingeschränkt. Auch in dieser Hinsicht ist ein größerer Abstand der neuen Gebäude zu den unseren wünschenswert.

Wir möchten Sie eindringlich darum bitten, unsere Anregungen und Bedenken bei der Realisierung des B-Plans „Sonnenhalde Süd“ zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wurde – wie oben bereits dargestellt – in großen Teilen entsprochen:

- Die Gebäude und Garagen wurden weiter nach Westen gerückt.
- Eine private Grünfläche mit einer Breite von 3m entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Einwender wurde festgesetzt.
- Die Garage von Gebäude Nr. 23 wurde um die Breite dieser Grünfläche, um 3m, nach Westen gerückt.

Mit der Vergrößerung der Baufenster, insbesondere in der Schaffung von Baustreifen, soll eine größere Flexibilität für die Bauherren erreicht werden. Sichtbeziehungen sowie die Belichtung und Besonnung des angrenzenden östlichen Bestandes sind bei einem Abstand von über 23m von Gebäude zu Gebäude nicht beeinträchtigt und können mit dem geplanten Grünstreifen gewahrt werden. Ein auf dem Plangrundstück errichtetes Gebäude muss den erforderlichen Abstand auf dem eigenen Grundstück einhalten. Damit sind die Belange Belichtung, Belüftung, Besonnung rechtlich eingehalten.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Beratungsvorlage AIU/068/2016

1. Netze BW, Schreiben vom 12.05.2016:

Nach Durchsicht der Planunterlagen ist festzustellen, dass sich im Plangebiet zwei 20-kV-Erdkabel und ein FM-Kabel der Netze BW befinden. Die 20-kV-Erdkabel sind im beiliegenden Planausschnitt rot gekennzeichnet. Unsere 20-kV-Erdkabel bitten wir, lagerichtig in den Bebauungsplan aufzunehmen und beantragen Bestandsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen unverändert bleiben können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wurde nachgekommen.

2. DB AG, Schreiben vom 23.05.2016

Gegen den Bebauungsplan besteht aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendung, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

3. Unitymedia, Schreiben vom 03.06.2016:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia 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 der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

4. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 22.06.2016

Geotechnik:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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) wird ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Beratungsvorlage AIU/068/2016

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

5. Landratsamt, Schreiben vom 29.06.2016

I. Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Mit der vorliegenden Planung soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenhalde Süd“ durch die „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ geändert werden. Diese 1. Änderung bezieht sich fast ausschließlich auf die Ausweisung von zwei Regenrückhaltebecken innerhalb des Bebauungsplans. Der Standort beider Regenrückhaltebecken befindet sich in im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, wobei zur Realisierung des nord-östlichen Beckens der Bebauungsplan erweitert wurde.

Zwischenzeitlich wurde noch eine landschaftspflegerische Begleitplanung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie ein artenschutzrechtlicher Beitrag vorgelegt. Da ein Ausgleich nur für die zusätzlichen Eingriffe erforderlich ist (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB), sind diese vorgelegten Unterlagen grundsätzlich ausreichend. Allerdings ist noch ein Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, vorzulegen (§ 2a BauGB).

Unter Beachtung der Anregungen und Hinweise unter Ziffer II bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Anregungen und Hinweise

1. Den Bebauungsplanunterlagen ist noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beizufügen.
2. Die vorgelegte landschaftsplanerische Begleitplanung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag muss Bestandteil des Bebauungsplans bzw. des Umweltberichts werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass diese Unterlagen auch entsprechend deklariert werden müssen. Derzeit sind diese als Unterlagen zur beantragten wasserrechtlichen Erlaubnis gekennzeichnet.
3. Die in der landschaftsplanerischen Begleitplanung aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei der Realisierung der beiden Regenbecken umzusetzen und soweit möglich in die Festsetzungen aufzunehmen. Dies gilt auch für Anhang 6.1, Pflanzliste.
4. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ersatz (Ziffer 4.1 und 4.2) sind im Rahmen der Realisierung der beiden Regenbecken zu beachten und umzusetzen. Soweit wie möglich sind diese Maßnahmen ebenfalls in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
5. In der Begründung bzw. im Umweltbericht ist nochmals darauf hinzuweisen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft fast für den gesamten Bebauungsplan, insbesondere die ausgewiesenen Baufenster zu. Der zusätzliche Eingriff erfolgt ausschließlich durch die beiden Regenrückhaltebecken. Dies sollte nochmals klargestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wurde entsprochen.

II. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Die geplante Entwässerung erfordert ein wasserrechtliches Verfahren. Antragsunterlagen

Beratungsvorlage AIU/068/2016

hierfür wurden beim Landratsamt Freudenstadt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - eingereicht und das Verfahren wurde eingeleitet. Es müssen allerdings noch weitere entscheidende Unterlagen nachgereicht werden. Vor Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens sollte kein Satzungsbeschluss erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Den Anregungen wird entsprochen.

III. Untere Landwirtschaftsbehörde

Der Geltungsbereich des o. g. Änderungsentwurfs liegt fast vollständig innerhalb des bisherigen Planbereiches "Sonnenhalde Süd". Von der Änderung und neuen, geringfügig geänderten Gebietsabgrenzung werden landwirtschaftliche Belange nur in geringem Maße betroffen. Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf die Anpassungen des Entwässerungskonzeptes. Es bestehen somit keine fachlichen Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem Planungsentwurf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

VIII. Vermessungsamt

Beim Bebauungsplan "Sonnenhalde Süd" 1. Änderung (in der Fassung vom 26.04.2016) fehlt die Bezeichnung des Flurstücks 1786/1 (Weg) und die Flurstücksnummern 1726 und 1728 sind schlecht lesbar. Der räumliche Geltungsbereich (Abgrenzung) des Bebauungsplans im westlichen Teil ist nicht ersichtlich.

Der Texthinweis des Baulinienplans "Siedlung Ziegeltal" ist überlagert von mehreren Schriften und wird daher unlesbar.

Weitere Anregungen oder Hinweise bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

6. Stadtwerke vom 20.07.2016

Grundsätzliches

In diesem Baugebiet wird die Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG Leitungsverlegungsmaßnahmen durchführen. Wir bitten daher um Beteiligung an den weiteren Planungen, Koordination und einer gemeinsamen Ausschreibung der Tiefbauleistungen.

Stromversorgung:

Im Baugebiet müssen NSP-, MSP- und Straßenbeleuchtungsleitungen verlegt werden. Ferner wird eine Transformatorenstation zur Versorgung des Gebiets erforderlich.

Breitbandversorgung:

Im Baugebiet wird eine Leerrohr- sowie LWL-Infrastruktur für den Glasfaserausbau (FTTB) verlegt. Zudem müssen Verteilpunkte zur Versorgung berücksichtigt werden.

Gasversorgung:

Im Bereich des Baugebietes wird eine zentrale Wärmeversorgung von Seiten der Stadtwerke bevorzugt. Ein zentrales Technikgebäude soll an das Gasnetz angeschlossen werden. Die SWF bitten darum, in der Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ unter Punkt 4.5.4 den Satz „... eine Versorgung mit Gas ist im Gebiet

Beratungsvorlage AIU/068/2016

möglich“ zu streichen.

Wasserversorgung:

Im geplanten Baugebiet müssen noch Wasserleitungen verlegt werden. Die Leitung wird am Endschacht im Birkenweg angeschlossen. Da Zisternen eingebaut werden müssen, muss in der Satzung §11 Absatz 3 auf die Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen hingewiesen werden.

Wärmeversorgung:

Im Baugebiet soll die Wärmeversorgung der Gebäude über ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Freudenstadt erfolgen. Die Wärmebereitstellung erfolgt hierbei aus einem neu zu errichtenden, zentralen Technikgebäude im Wohngebiet. Dieses wird an die Gasversorgung angeschlossen.

Die Anforderungen an das Bundes-Wärmegesetz (EEWärmeG) werden durch die eingesetzte Technik der SWF erfüllt. Sodass die Bauherren ihrerseits keine Maßnahmen (Solarthermie, PV, Biomasseheizungsanlagen, Wärmepumpen) durchführen müssen. Die SWF bitten daher darum in der Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Sonnenhalde Süd“ unter Punkt 4.5.4 den Satz „Der Einsatz von Erdwärme wird empfohlen.“ zu streichen.

Als Alternative zu einem Anschlusszwang an die Wärmeversorgung favorisiert die SWF, ähnlich wie im Baugebiet Kohlstätter Hardt II, die Pauschalierung der Hausanschlusskosten. Demnach erwirbt jeder Bauherr mit dem Grundstückskauf die Hausanschlüsse, Strom, Wasser, Glasfaser und Wärme. Diese Kosten werden dann vierteljährlich zwischen der Stadt und den Stadtwerken abgerechnet. Auch das Verbot fossiler Brennstoffe über den Kaufvertrag wird empfohlen (siehe Baugebiet Kohlstätter Hardt II).

Die Unterstützung der SWF-Nahwärmeversorgung im Baugebiet Sonnenhalde Süd durch die Stadt ist erwünscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 08.11.2016

Textliche Festsetzungen vom 08.11.2016

Örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2016

Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 08.11.2016

Schreiben:

Netze BW, vom 12.05.2016:

DB AG, vom 23.05.2016

Unitymedia, vom 03.06.2016:

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 22.06.2016

Landratsamt, vom 29.06.2016

Stadtwerke vom 20.07.2016

Nicht-öffentliche Anlagen nur für den GR:

Schreiben Bürger vom 31.06.2016

Schreiben Bürger vom 26.06.2016