

Gemeinde Tiefenbronn

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost Erweiterung“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB sowie

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Sachstand

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt.

Die Anregungen der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

B 1 LRA Enzkreis	2
Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz	2
Umweltamt	2
B 2 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	4
B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe / Ref. 42 – Steuerung und Bau Finanzen	5
B 4 SWP Stadtwerke Pforzheim	5
B 5 Netze BW GmbH.....	6
B 6 Vodafone West GmbH	7
B 7 IHK Nordschwarzwald	8
B 8 Gemeinde Frielzheim	9
B 9 Stadt Heimsheim.....	10
B 10 Gemeinde Neuhausen	10
B 11 Stadt Weil der Stadt	10
B 12 Stadt Bad Liebenzell	10
Anregungen der Öffentlichkeit:	11
Ö 1.....	11

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 1 LRA Enzkreis</p> <p>Schreiben vom 03.07.2024</p>		
<p>Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungssc hutz</p>	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Eine abschließende naturschutzfachliche und –rechtliche Stellungnahme kann nach Vorlage des vervollständigten Umweltberichts erfolgen.</p> <p>Die Ausnahmegenehmigung FFH-Mähwiesen liegt der Gemeinde bereits vor. Gleiches gilt für das Ökokonto (zur Durchsicht + Genehmigung).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vervollständigung des Umweltberichts hat lediglich die inzwischen erteilte Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme der im Plangebiet liegenden FFH-Mähwiesen zum Gegenstand. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht und im Bebauungsplan bereits aufgeführt und sind durch die nun vorliegende Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt worden.</p>
<p>Umweltamt</p>	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes möchten wir anmerken, dass wir den Ausschluss von Wohnungen im Gewerbegebiet begrüßen, da dadurch erfahrungsgemäß Konflikte in Gewerbegebieten reduziert werden.</p> <p>Die in die aktuelle Version des Bebauungsplanentwurfs hinzugenommene, allgemein zulässige Nutzung der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme (...) aus Windenergie, möchten wir wie folgt einordnen: Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um Kleinanlagen handeln soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit Nennung der 'Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie' als allgemein zulässige Nutzung berücksichtigt der Bebauungsplan die aktuelle Baunutzungsverordnung mit der entsprechenden Änderung vom Juli 2023. Die</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Windenergieanlagen ab einer Höhe von 50 m sind immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen (vgl. Anhang 4. BImSchV Ziffer 1.6.)</p> <p>Eine solche genehmigungspflichtige Windenergieanlage wäre im geplanten Gewerbegebiet aufgrund der zu erwartenden Immissionen an Lärm, der Verschattung und ggfs. des möglichen Eiswurfs als kritisch einzustufen.</p> <p>Ansonsten behält unsere bisherige Stellungnahme, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben vorliegen, weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Einschätzung des Umweltamtes zur Art der zulässigen Anlagen wird geteilt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p><u>Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p>Zu diesem Bebauungsplan wurden von unserer Seite bereits mehrfach Stellungnahmen abgegeben. Aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes gibt es momentan keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Abwasser / Gewässer</u></p> <p>Auch aus Sicht des SG "Kommunalabwasser und Oberflächengewässer" wurden bereits mehrfach Stellungnahmen abgegeben. Diesen ist weiter nichts mehr hinzuzufügen.</p> <p>Auf die Pflicht der Gemeinde zur Sicherstellung der Umsetzung der Regelungen bzgl. der Regenwasserableitung wird noch einmal ausdrücklich hingewiesen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Breitband	Gegen die vorgenannten Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Es wird jedoch empfohlen, bei der Erschließung die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen frühzeitig abzustimmen. Sofern keine privatwirtschaftliche Erschließung erfolgt, kann ggf. eine kommunale Verlegung geprüft werden. Wir bitten hierzu dann um rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband Breitbandversorgung im Enzkreis.</p>	
LRA Enzkreis (Sonstige)	<p>Aus Sicht der sonstigen am Verfahren beteiligten Fachbehörden bestehen weder Anregungen noch Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p>B 2 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 17.06.2024</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen mit den Aktenzeichen 2511//23-05162 vom 19.12.2023 sowie 2511//24-00953 vom 15.03.2024 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der</p>	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
<p>B 3 Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 42 – Steuerung und Bau Finanzen (Verkehr) Mail vom 04.07.2024</p>	<p>Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken zu den Festlegungen des Bebauungsplans.</p> <p>Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets können wir einer gemeinsam geführten Regenentwässerung im Grabensystem der L 573 zustimmen. Es sind die damals abgestimmten Bedingungen aus dem Protokoll vom 17.12.2019 maßgebend und in einer Vereinbarung festzuhalten.</p> <p>Sollten aufgrund der Herstellung bzw. des Ausbaus der Entwässerungsanlagen bauliche Eingriffe an der Landesstraße erforderlich werden, ist die Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe einzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In Ziffer 10 der Begründung (Entwässerungsplanung / Trinkwasserversorgung) wird dieser Punkt nochmals aufgenommen.</p>
<p>B 4 SWP Stadtwerke Pforzheim Schreiben vom 27.06.2024</p>	<p>Die SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co KG nehmen zu oben genannter Maßnahme wie folgt Stellung:</p> <p>Fernwärme (Planung): kein Fernwärmenetzgebiet der SWP</p> <p>Gas (Planung): Keine Beteiligung oder Einwände.</p> <p>Strom (Planung): kein Stromnetzgebiet der SWP</p> <p>TK (Planung):</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Versorgungskabel, 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.</p> <p>Weitere Punkte gibt es zum derzeitigen Planungsstand von unserer Seite nicht.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 6 Vodafone West GmbH Mail vom 21.06.2024</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung im Zuge der Erschließungsplanung.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
<p>B 7 IHK Nordschwarz-wald Mail vom 14.06.2024</p>	<p>Wir begrüßen grundsätzlich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Gebiet. Eine zukunftsfähige Wirtschaft benötigt moderne und nachhaltig ausgestaltete Flächen für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten wird insgesamt – aufgrund der rechtlichen und gesellschaftlichen Vorgaben – erschwert (z. B. durch naturschutzfachliche Vorgaben, Bürgerproteste, etc.). Deshalb sollten bei der Ausweisung der wenigen, noch entwickelbaren Flächen verstärkt ökologische, soziale und qualitative Kriterien Eingang in die Bauleitplanung und Flächennutzung bekommen.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Berücksichtigung.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes an einer vorhandenen, einseitig bebauten Straße im Sinne eines ersten Bauabschnittes vor. Allein durch die Nutzung einer bereits bestehenden Erschließung und auch die abschnittsweise Entwicklung der nach Flächennutzungsplan größeren, möglichen Fläche berücksichtigen die Aspekte der Nachhaltigkeit.</p> <p>Weiterhin wird durch die Vorgabe begrünter Dächer, sowie die Pflanzstreifen am nördlichen und südlichen Gebietsrand eine Begrünung der künftigen gewerblichen</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Neben der Bündelung von Verkehrsflächen („Quartiersparkhäuser/-parkflächen“, Verkehrslenkung im Gebiet etc.), Konzepten zur zentralen Energieerzeugung (Nahwärmenetze, Energiekooperationen im Gebiet etc.) sowie Entwässerungs- und Naturraumkonzepten (Begrünungskonzepte, Versickerungsflächen, Starkregenmanagement) können beispielsweise auch innovative Finanzierungsmodelle (Erbpacht, etc.) die genannten Aspekte unterstützen und die Attraktivität für ansiedlungswillige Unternehmen steigern. Wir empfehlen deshalb die Entwicklung eines Nachhaltigkeitskonzepts für das Gewerbegebiet.</p> <p>Hinweise zu diesen Aspekten nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung finden Sie auch unter www.gewerbegebiete-der-zukunft.de</p> <p>Die im aktuellen Entwurf definierten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Versorgungsflächen, Grünflächen, Verkehrsführung, Entwässerung, Pflanzgeboten, etc. lassen eine nachhaltige Ausgestaltung im oben genannten Sinne nicht/nur bedingt zu.</p> <p>Wir empfehlen eine Ergänzung der Planung hinsichtlich eines Nachhaltigkeitskonzepts und eine Anpassung der Festsetzungen.</p>	<p>Bebauung gesichert. Zusätzlich berücksichtigen die im Bebauungsplan festgesetzten Entwässerungsmulden/-gräben sowie die auf den Baugrundstücken vorgegebene Retention des Regenwassers Aspekte der Nachhaltigkeit und des Starkregenmanagements.</p> <p>Im ganz überwiegenden Teil des Gewerbegebietes werden Gebäudehöhen von 12 m zugelassen, die auch eine mehrgeschossige Bebauung und Nutzung zulassen.</p> <p>Ein weitergehendes Begrünungs- oder Nachhaltigkeitskonzept wird angesichts der vorliegenden Arrondierung einer Grundstücksreihe an einer bereits vorhandenen Straße und den vorab genannten Festsetzungen des Bebauungsplans, die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen, nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>B 8 Gemeinde Friolzheim Mail vom 17.06.2024</p>	<p>Die Gemeinde Friolzheim bedankt sich für die erneute Anhörung.</p> <p>Von unserer Seite werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 9 Stadt Heimsheim Mail vom 21.06.2024	Da Belange der Stadt Heimsheim durch die Planung nicht berührt werden, haben wir keine Anregungen/Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
B 10 Gemeinde Neuhausen Schreiben vom 17.06.2024	Bedenken oder Anregungen zur Planung bestehen von Seiten der Gemeinde Neuhausen nicht. Wir wünschen einen guten weiteren Verlauf des Verfahrens.	Kenntnisnahme.
B 11 Stadt Weil der Stadt Mail vom 14.06.2024	Vielen Dank für die erneute Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Ost Erweiterung“. Die Stadt Weil der Stadt erhebt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Wir wünschen Ihnen für das weitere Verfahren alles Gute.	Kenntnisnahme.
B 12 Stadt Bad Liebenzell Mail vom 21.06.2024	Die Stadt Bad Liebenzell hat keine Anregungen oder Einwände gegen oben genanntes Verfahren. Wir wünschen dem Verfahren weiterhin viel Erfolg.	Kenntnisnahme.

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ö 1 Schreiben vom 24.06.2024</p>	<p>Zu dem oben genannten B-Plan geben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Vorbemerkung: Wir haben uns für eines der im neuen Gewerbegebiet ausgeschriebenen Grundstücke beworben. In den eingereichten Unterlagen wird, wie in der Ausschreibung gefordert, die neuansiedelnde Firma beschrieben und die auf dem Grundstück vorgesehene Bebauung dargestellt.</p> <p>Die Konzeption folgt dem der Ausschreibung beigefügten B-Plan-Entwurf und erfüllt die dort und in der Ausschreibung geforderten Randbedingungen.</p> <p>Neben dem Fertigungsgebäude, in dem hochwertige elektronische Bauteile für autonomen Betrieb in Baumaschinen und verwandte Anlagen eingebaut werden sollen, ist ein Büro- und Kundengebäude vorgesehen. Im obersten Geschoss ist eine Wohnung für den Firmeninhaber und seine Familie vorgesehen.</p> <p>Mit Beschluss vom 17.05.2024 wurde vom Gemeinderat eine Änderung des B-Plan-Entwurfs beschlossen, der jetzt in der Auslage ist.</p> <p>Stellung zum geänderten B-Plan, insbesondere zu Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff.1 Art der Baulichen Nutzung - Ziff. 1.1 Unzulässige Nutzungen / Wohnungen: Teil E - Begründung, Ziff. 11.1: Die dort genannten Argumente halten wir für nicht schlüssig. Sie treffen zumindest auf unser Vorhaben nicht zu.</p>	<p>Zum Verfahrensablauf:</p> <p>Das Bebauungsplan-Verfahren war zu dem in der Stellungnahme angesprochenen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Bis letztendlich der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan rechtskräftig wird, werden aus verschiedenen Gründen oftmals Änderungen und Anpassungen der textlichen Festsetzungen oder der Planzeichnung des Bebauungsplans im Zuge des Verfahrens vorgenommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat, auch aus den Erfahrungen und Sachlage im bestehenden Gewerbegebiet, das intensiv diskutiert, ob im Plangebiet betriebsbezogenes Wohnen zulässig sein soll. Im Ergebnis hat er sich für den Ausschluss von Wohnen im Gewerbegebiet entschieden. Die verschiedenen Gründe dafür sind auch in den folgenden Abwägungsvorschlägen ersichtlich.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="405 331 1238 810">1. In der Ausschreibung des Grundstückverkaufs der Gemeinde Tiefenbronn (Amtsblatt vom 15.02.2024) wurde für die Vergabe der Vorentwurf des B-Plans vom 27.10.2023 als Grundlage veröffentlicht. Darüber hinaus wurden Kriterien zur Grundstücksvergabe genannt, die eine ambitionierte Planung für Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und landschaftspflegerische Einbindung der Bebauung verlangt. Gleichzeitig wird eine zukunftsfähiges Geschäftskonzept erwartet. Auf dieser Grundlage wurde von uns die Bewerbung für ein Grundstück eingereicht. Für die Planung wurden finanzielle Mittel aufgewendet. <li data-bbox="405 826 1238 1129">2. Im Nachhinein hat der Gemeinderat die veröffentlichten Grundlagen für die Bewerbungen verändert und entgegen dem veröffentlichten B-Plan-Vorentwurf die nach BauNVO mögliche Wohnmöglichkeiten gestrichen. Gleichzeitig und ersatzweise kann die Gemeinde dem Bewerber keine adäquate Wohnmöglichkeit in der Nähe (fußläufig) anbieten. 	
	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="405 1145 1238 1361">3. Unsere Absicht auf dem Bürogebäude eine Wohnung für den Firmeninhaber und seine Familie zu errichten, hat die Intension, beim Aufbau der Firma unmittelbar vor Ort zu sein und keine Wegstrecke, möglicherweise mehrmals am Tag oder auch am Wochenende, mit dem Auto zurücklegen zu müssen. 	<p>Zu den Aspekten der Nachhaltigkeit:</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Argumente für ein Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten zur Vermeidung von Fahrstrecken sind nachvollziehbar. Hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist jedoch auch der bewusste Umgang mit der Ressource Boden/Fläche zu betrachten: der vorliegende</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Wenn die Nachhaltigkeitskriterien aus der Ausschreibung ernst zu nehmen sind müsste die Reduzierung des Fahrverkehrs willkommen sein. Da wir für die Etablierung der neuen Firma in Tiefenbronn einen mehrstelligen Millionenbetrag investieren müssen, können und wollen wir aus Risikogründen nicht auch noch an anderer Stelle große Aufwendungen für das private Wohnen machen.</p> <p>4. Im Rahmen der Emissionsreduzierung wird angestrebt Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammenzubringen. Dem steht das Planungsrecht mit den heute geltenden, festgeschriebenen Gebietsgliederungen zumindest teilweise entgegen. Die geringen Flexibilisierungen, die heute schon gelten, Urbanes Gebiet, Mischgebiet oder die untergeordnete Wohnmöglichkeit im Gewerbegebiet unterbindet der Gemeinderat in diesem Fall mit seinem Beschluss. Das behindert zukünftige Entwicklungen eher als es im Hinblick auf Störungen der Struktur nutzt. Die eine oder andere Fehlentwicklung ist durch immer engmaschigere Regelungen letztendlich nicht zu verhindern. Gleichzeitig werden damit aber auch gute Entwicklungen abgeschnitten oder gänzlich zunichte gemacht.</p>	<p>Gewerbestandort befindet sich in kurzer Distanz zur Ortslage Tiefenbronn, ist aber dennoch abgerückt von dieser, und ist damit sehr gut für gewerbliche Nutzungen geeignet. Dafür möchte die Gemeinde Flächen bereitstellen und nimmt dazu die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Freiraum-Flächen in Kauf. Die beanspruchten Flächen sollten daher auch bewusst und uneingeschränkt für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Wohnen im Gewerbegebiet birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten und potenziellen Einschränkungen für eine (benachbarte) gewerbliche Nutzung. Dies hat auch das Landratsamt Enzkreis / Umweltamt in seiner Stellungnahme bestätigt und hat daher den Ausschluss von Wohnen im Gewerbegebiet begrüßt.</p> <p>Je nach Ausgestaltung einer Wohnnutzung (z.B. als eigenständiges Wohnhaus) wird auch die für Gewerbe nutzbare Grundfläche reduziert.</p> <p>Auch wenn die vorab dargestellten Konflikte für die konkret angefragte Betriebsnutzung (mit Wohnen) teilweise nicht zutreffen, muss der Bebauungsplan ein für das gesamte Plangebiet schlüssiges und allgemein tragfähiges Konzept verfolgen, das die kommunalen Planungsabsicht mit einem absoluten Vorrang für die gewerbliche Nutzung sichert.</p>
	<p>5. Wenn Wohnen im Gewerbegebiet gänzlich untersagt wird, kann auch kein Aufsichts- oder Betriebssicherungspersonal vor Ort untergebracht werden.</p>	<p>Zur Betriebssicherung:</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat der Gemeinderat die Vor- und Nachteile von "Wohnen im Gewerbegebiet", auch den Aspekt der Einbruchsicherung, intensiv diskutiert. Mit Blick</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Das reduziert die Sicherheit im Gebiet. Ein rund um die Uhr belebtes Gebiet bietet hier deutlich bessere Chancen. "Anspruchsvolle Gewerbegebäude (Hochtechnologie) werden nicht gerne alleine gelassen".</p>	<p>auf die Möglichkeiten der Einbruchsicherung durch technische Einrichtungen soll der Ausschluss von Wohnen zugunsten der Sicherung einer konfliktfreien, gewerblichen Nutzung beibehalten werden.</p>
	<p>Der Hinweis auf "prekäre Situationen im Hinblick auf Wechsel der Betriebsinhaber und sonstiger Veränderungen..." sind sehr spekulativ und zielen möglicherweise weit in die Zukunft. Für ein Gewerbegebiet sind Vorhersagungen für längere Zeiträume ohnehin schwierig. Dafür Einschränkungen in der Nutzungsflexibilität zu machen, macht wenig Sinn und ist entwicklungshemmend.</p> <p>6. Bei den vorgesehenen Funktionen der Firma von Herrn xxx kann davon ausgegangen werden, dass es sich um nicht oder nur geringfügig störendes Gewerbe (Anlieferung) handelt. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass hier sehr qualifiziertes Personal arbeiten wird. Es wäre wünschenswert, dass auch diesem Personal Wohnraum in der Umgebung angeboten werden kann.</p>	<p>Zur Entwicklung 'prekärer' Situationen:</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen mögliche künftige (Fehl)entwicklungen im Blick haben und diesen durch entsprechende Festsetzungen möglichst entgegenwirken. Erfahrungen in vorhandenen Gewerbegebieten zeigen, dass durch Betriebsaufgaben bzw. Wechsel der Betriebsinhaber sich oftmals Situationen ergeben, in denen der frühere Betriebsinhaber an seinem gewohnten Wohnsitz wohnen bleibt, Grundstücksteilungen oder Vermietungen stattfinden. Damit kann sich im Gewerbegebiet schleichend immer mehr Wohnen entwickeln und Nutzungskonflikte z.B. mit benachbarten gewerblichen Nutzungen hervorrufen.</p> <p>Solche Entwicklungen werden durch den Ausschluss von Wohnen eindeutig vermieden.</p>
	<p>7. Der B-Plan sollte aus den genannten Gründen Wohnen entsprechend BauNVO § 8 (3) ermöglichen.</p> <p>8. Bleibt es bei der vom Gemeinderat beschlossenen Regelung, riskiert die Gemeinde die selbstgenannten Ansiedlungsziele zu verfehlen und nur wenig oder gar kein zukunftsfähiges Gewerbe mit geringem Entwicklungspotential anzuziehen. Es muss dann damit</p>	<p>Keine Berücksichtigung. Der Ausschluss von Wohnen im geplanten Gewerbegebiet wird nach Abwägung aus den vorab dargestellten Gründen beibehalten.</p> <p>Die Gemeinde sieht auch beim Ausschluss von Wohnen im Gewerbegebiet die Möglichkeit, Inhaber geführte Unternehmen anzusiedeln, welche eine Wohnung in den Ortslagen der Umgebung gegenüber dem Wohnen direkt im Gewerbegebiet bevorzugen. Hier ist auch zu bedenken,</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>gerechnet werden, dass Inhaber geführte Unternehmen nicht angesiedelt werden können.</p> <p>9. Angebote konkurrierender Gemeinden werben aktuell explizit mit der Wohnmöglichkeit für Firmeninhaber und Aufsichtspersonal. Es handelt sich um Grundstücke im Einzugsbereich der S-Bahn und mit etwas günstigeren Konditionen wie in der Ausschreibung von Tiefenbronn genannt.</p>	<p>dass Wohnen im Umfeld eines Wohngebietes mit nachbarschaftlichen Kontakten, kürzeren Wegen zu infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten, Läden, Dienstleistungen) auch deutlich attraktiver zu bewerten ist.</p>
	<p>Wir würden gerne unsere Bewerbung aufrechterhalten, allerdings steht die aktuelle Fassung vom 23.05.2024 des B-Plan-Entwurfs dem entgegen. Wir würden nach wie vor gerne nach Tiefenbronn kommen.</p> <p>Für ein persönliches Gespräch, in dem weitere eventuell offene Fragen oder eine tiefergehende Projekterläuterung benötigt werden, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne können Sie mich auch jederzeit auf meiner Mobilfunknummer xxx oder per E-Mail xxx kontaktieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Karlsruhe, den 10.07.2024, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten