

NACH EINSCHÄTZUNG DER GEMEINDE WESENTLICHE UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

erstellt, 15.03.2024



Eingang außerhalb der Beteiligung

Zwischen März 2020 und Juli 2021

zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung und
-erweiterung und den Örtlichen Bauvorschriften

„SÜDLICH DER BERGGASSE“,

der Stadt Böblingen

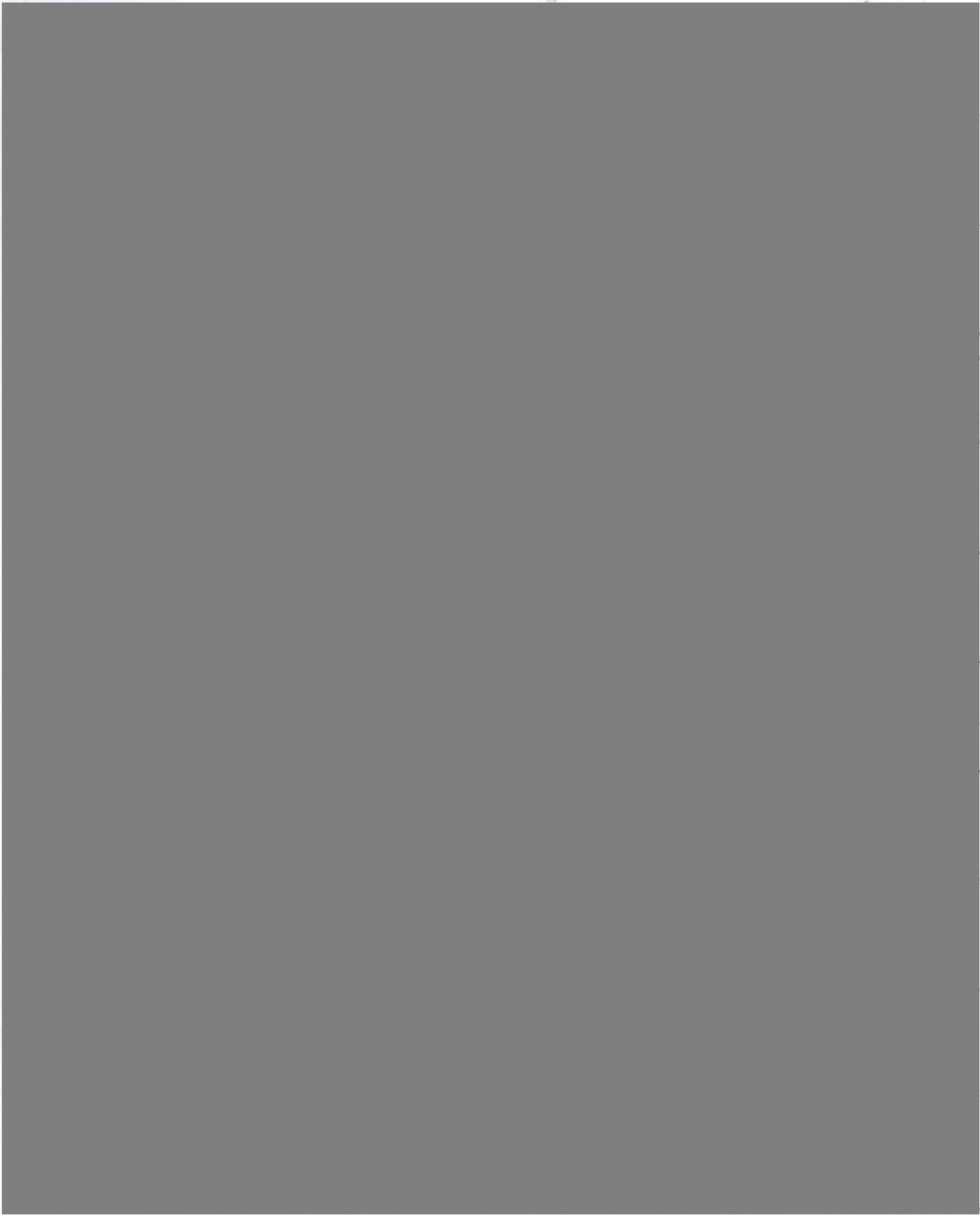
Schreiben Nr.	Name	Schreiben vom
1		Brief vom 16.03.2020, Mail vom 26.03.2020
2		18.06.2021
3		06.06.2020, Protokoll vom 03.06.2020
4		27.05.2020

Hinweis:

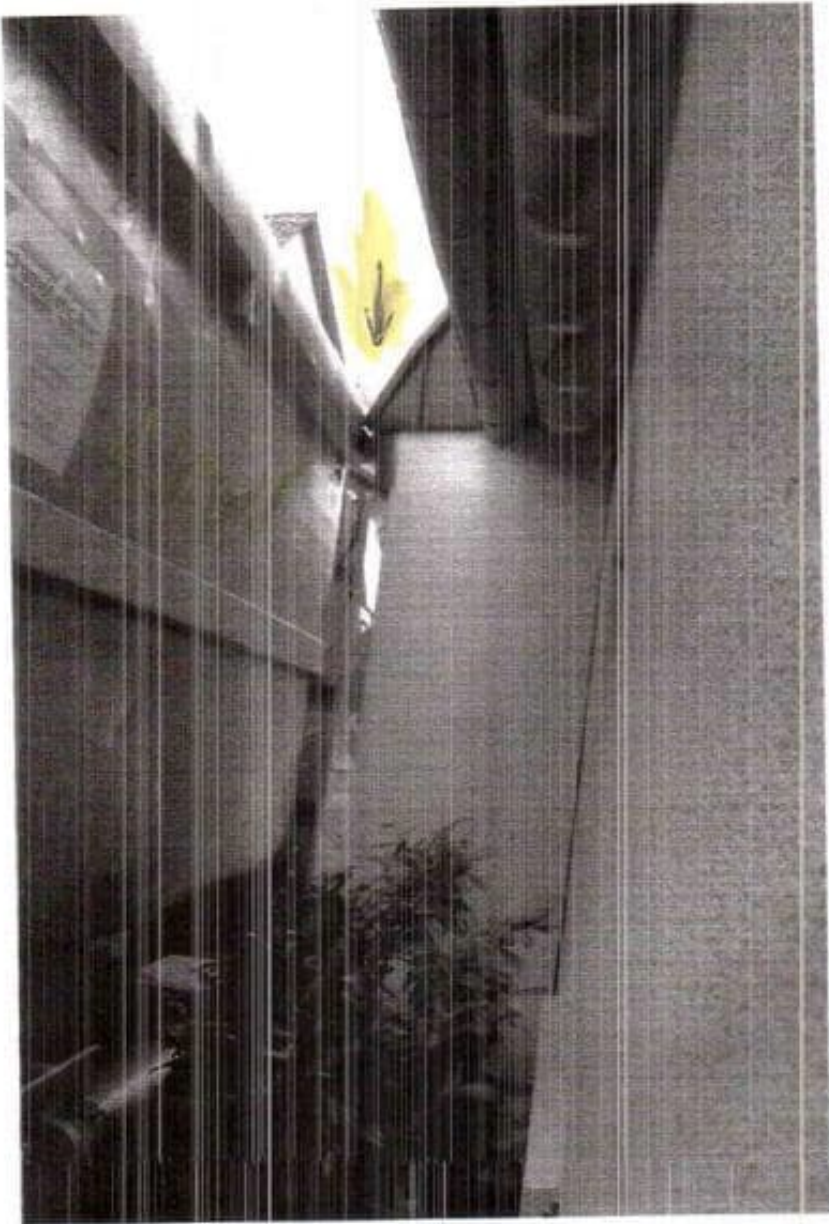
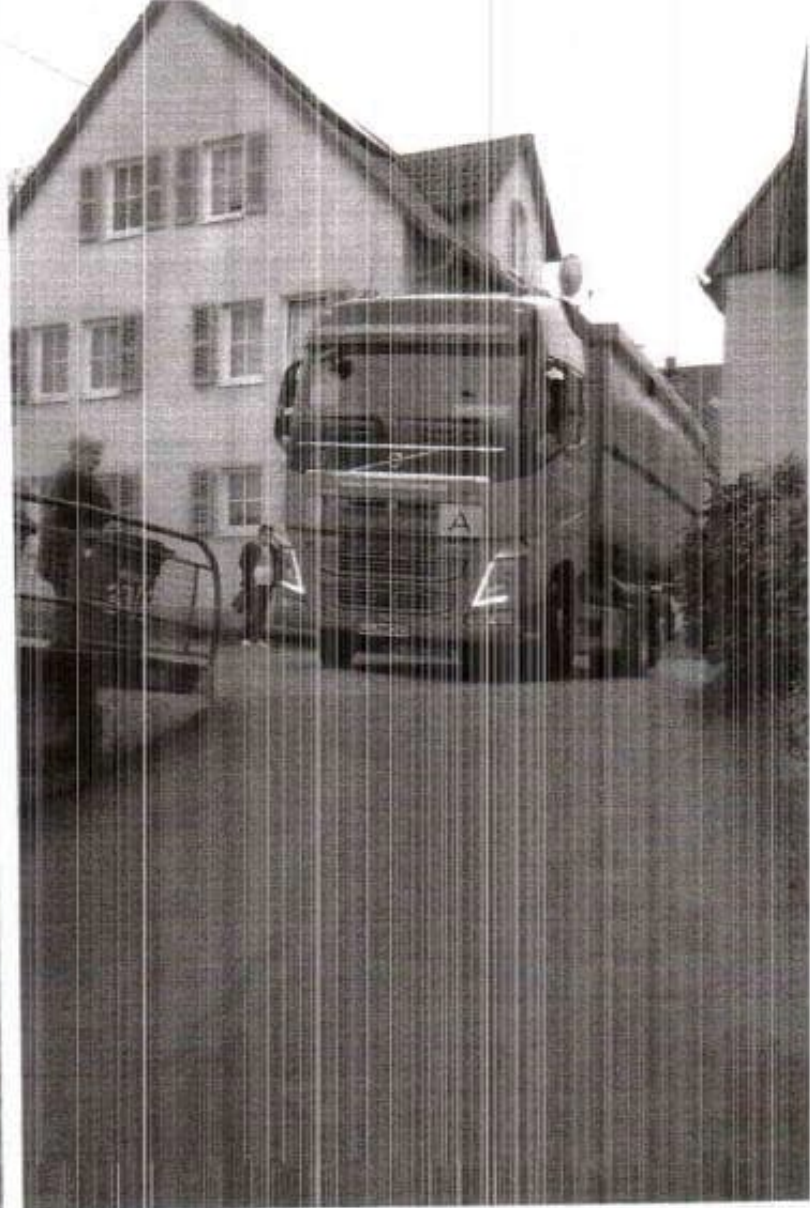
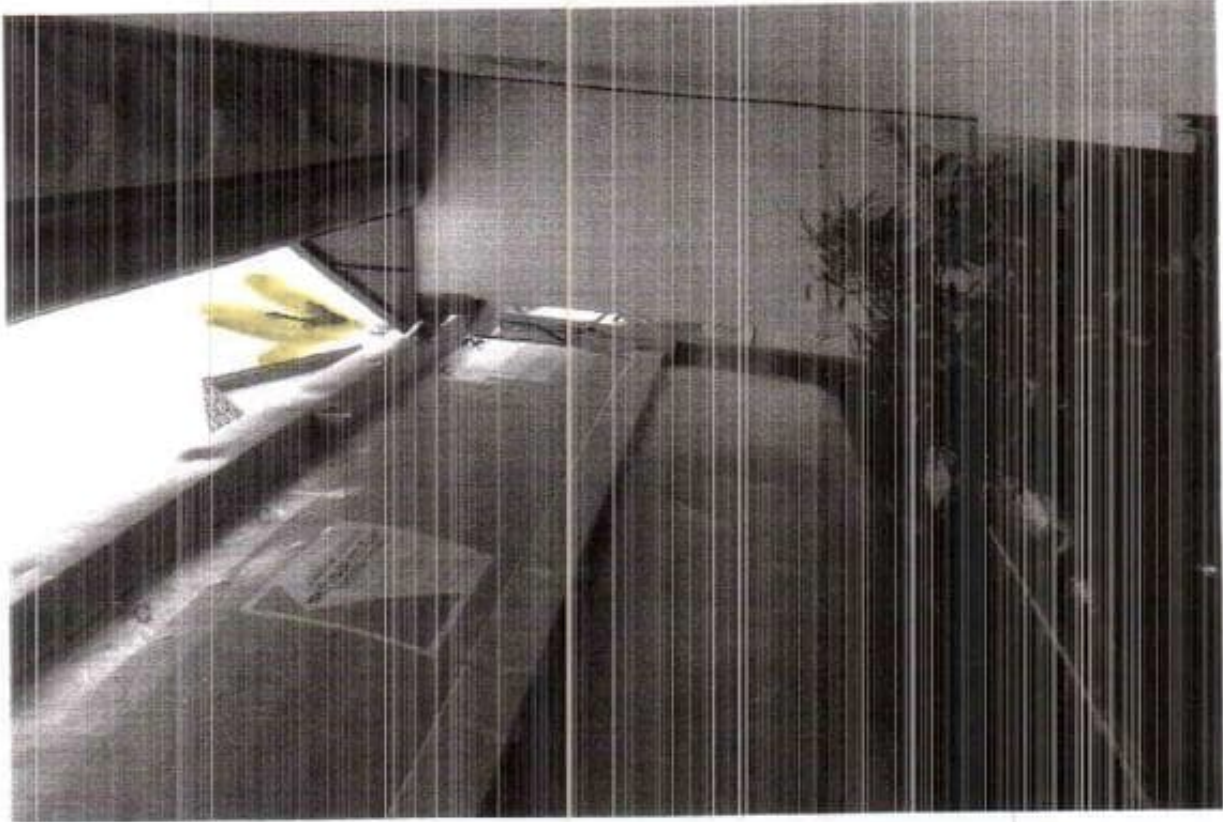
Weitere Mails zu den hier aufgeführten umweltbezogenen Informationen gingen außerhalb der formellen Beteiligungsverfahren ein, eröffnen aber keine zusätzlichen umweltrelevanten Themenbereiche.

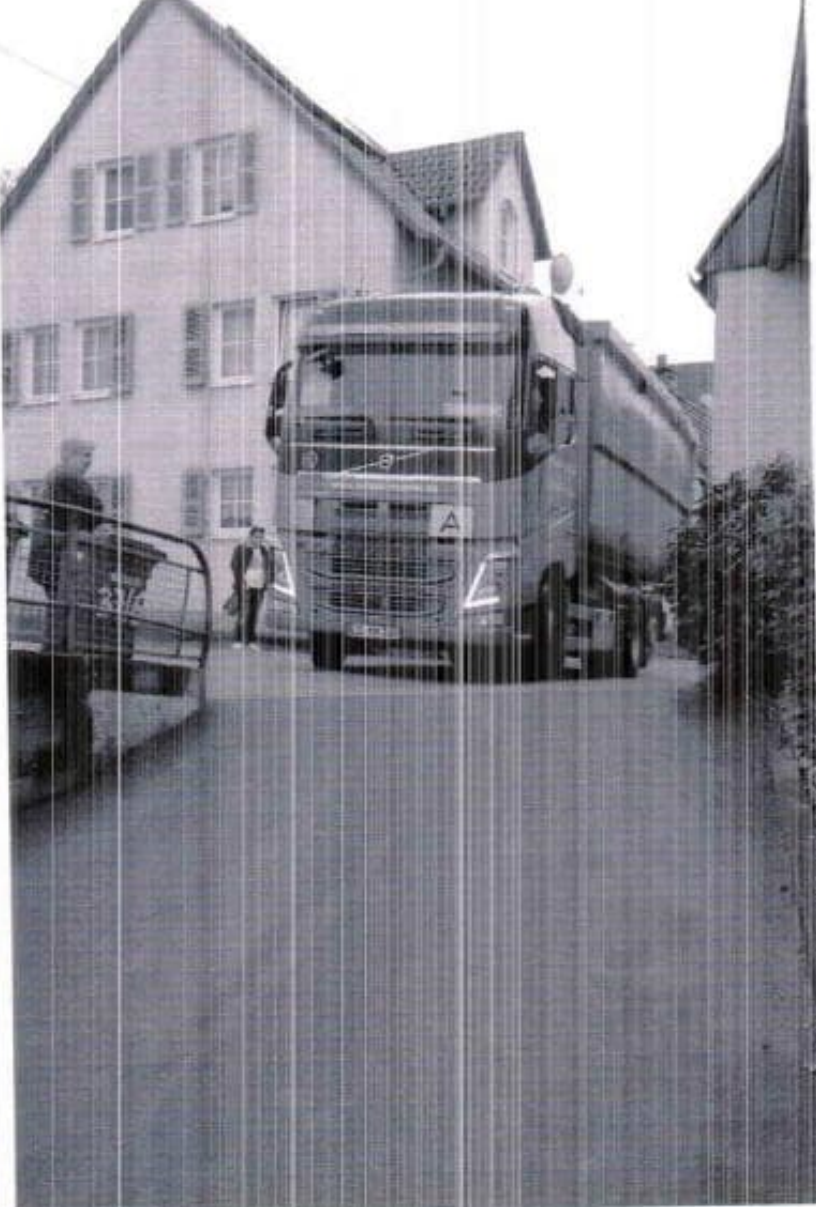
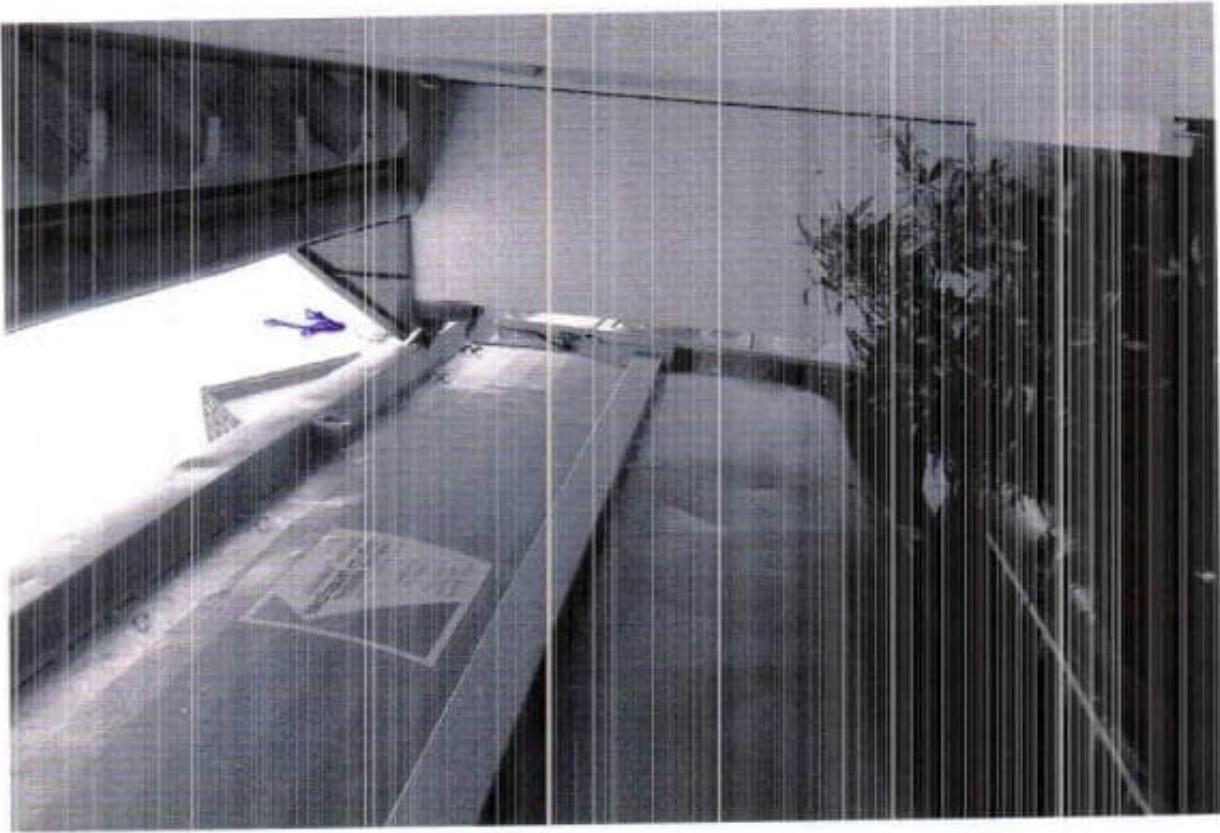
Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
1	[REDACTED] Amt für Stadtentwicklung und Städtebau, [REDACTED] Böblingen, den 16.03.2020 <u>Bebauung und geplante Bebauungsplanänderung des Grundstückes Berggasse Flurstück 146/5 und weitere durch Firma [REDACTED] / Einspruch dazu der Anlieger und Nachbarn der unteren Berggasse Nr. 55, 53, 35, 37/6-37/1</u> Sehr geehrte [REDACTED] [REDACTED] hatten im Januar bereits zu folgendem Anliegen, die Bebauung des Grundstückes Berggasse Flurstück 146/5 und weitere durch Firma [REDACTED] mit [REDACTED] Kontakt aufgenommen. [REDACTED] hatte uns nun Sie, sehr geehrte [REDACTED] als weitere zuständige Ansprechpartnerin genannt, Ihnen auch den bereits vorausgegangenen Schriftwechsel zukommen lassen. Im Folgenden finden Sie nochmals das gemeinsame Anliegen der gesamten benachbarten Bewohner und direkten Anlieger der „unteren Berggasse“, in der sich das Baugrundstück der Firma [REDACTED] befindet. Durch [REDACTED], der direkter Anlieger an das Grundstück der Firma [REDACTED] ist, haben wir erfahren, dass eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt wird. Das Anrecht einen Einblick zu nehmen, wie diese Änderung aussieht, hatte [REDACTED] uns mitgeteilt, wäre über eine Anzeige im Amtsblatt Böblingen dann öffentlich zugänglich, damit auch die Möglichkeit eines Einspruchs gegeben wäre. Hatten wir das so richtig verstanden? [REDACTED] hatte bei einem Besuch bei [REDACTED] Einsicht in zwar vorläufige, aber wohl jetzt aktuelle Planungen bekommen. Dort wurde ersichtlich, dass die Firsthöhe ihrer Planung nicht gleich unserer Häuser sondern der Firsthöhe der Häuser in der „oberen Berggasse“ entsprechen soll. Das würde bedeuten, dass die neue Bebauung um evtl. zwei Stockwerke höher wäre als unsere Häuser. Baulich wäre dies schon eine große persönliche Belastung für uns und vor allem für [REDACTED] und deren Mieter in 37/5, die durch die direkte Nähe eines überhöhten Gebäudes in ihrer Lebensqualität deutlich eingeschränkt würden. Man hatte uns beim Bau unserer Häuser doch dargelegt, dass die Firsthöhe der bestehenden Gebäude nicht überschritten werden dürfe, um das Ortsbild im damaligen Sanierungsbereich nicht zu stören, was dem dann absolut widersprechen würde. Die Häuser der unteren Berggasse 37/1-37/6 wurden 1998/2000 gebaut und wir hatten durch die Stadt Böblingen ganz strikte Vorgaben zu Firsthöhe, Giebelausrichtung, Dachneigung etc., siehe zweiten Anhang. Die Bebauungsvorschriften gelten jetzt sicherlich auch noch für die neuen Bauprojekte, somit wäre diese geplante Überschreitung in diesem für uns einschneidenden Ausmaß doch sicherlich nicht genehmigungsfähig, eben wie bei unseren Bauvorhaben damals unzulässig? Bei einer Anfrage durch [REDACTED] bei Firma [REDACTED] wurde uns bereits letztes Jahr mitgeteilt, dass in einer nun verworfenen Planung 9 Wohneinheiten vorgesehen waren, was wir für diesen engen Raum schon als viel empfinden. Fast jeder Haushalt besitzt zwei Autos. 18 Fahrzeuge müssen erst einmal untergebracht werden. Diese Größenordnung soll nun ja offensichtlich noch erweitert werden, die Unterbringung der Fahrzeuge durch eine Tiefgarage erfolgen. Beim Bau einer Tiefgarage müsste aufgrund

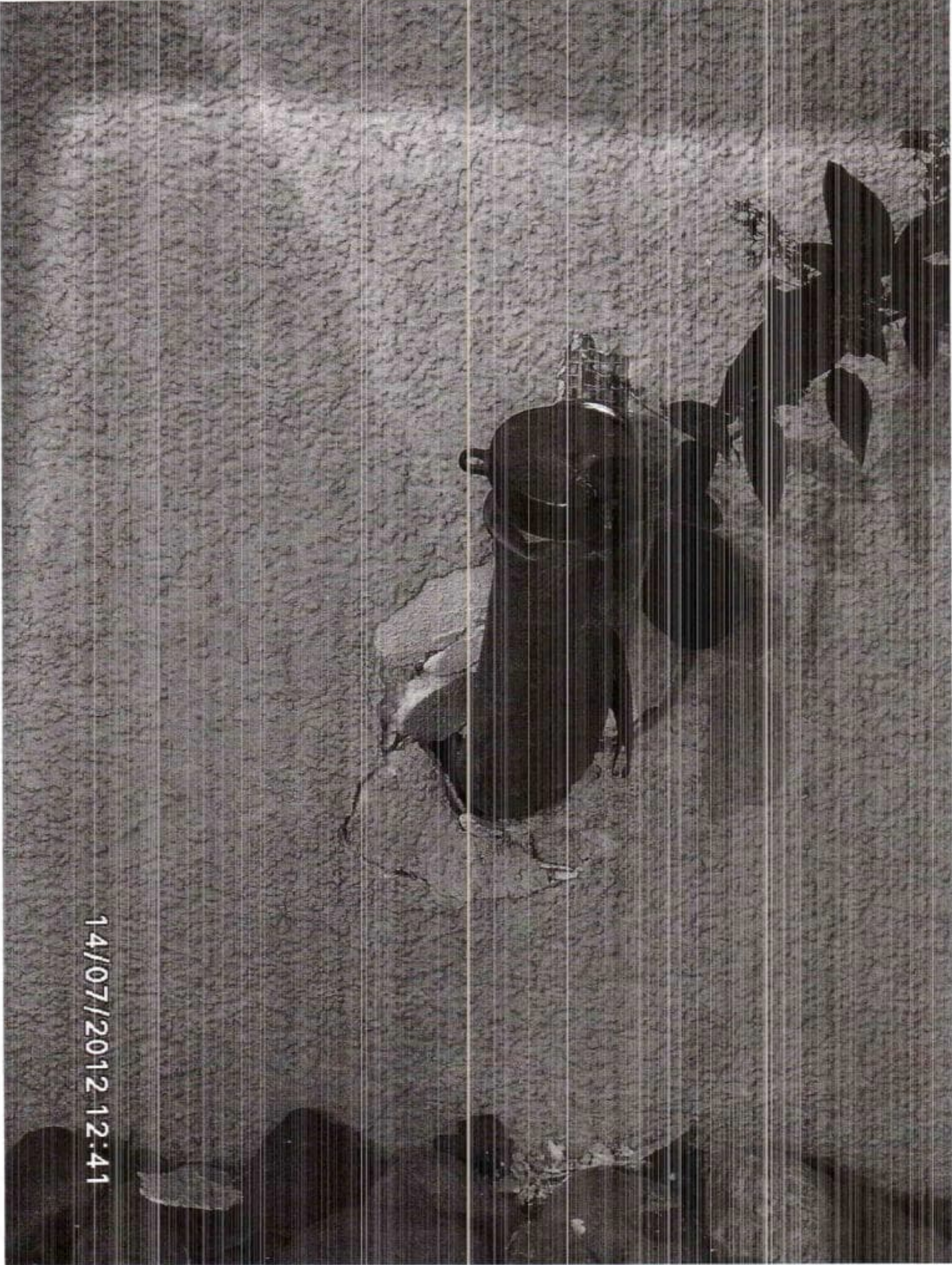
Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	des felsigen Untergrunds auch gewährleistet sein, dass an unseren Häusern bei den dann anstehenden erschwerten Baumaßnahmen keine Risse und Schäden entstehen. Dies muss zwingend im Vorfeld für uns rechtlich abgesichert geregelt werden. Die Zufahrt ist uns auch unklar. Der städtische Gehweg wurde, wie in den Dokumenten aus Anhang 1 ersichtlich, im Jahre 1978 von der Stadt Böblingen zur Nutzung als Weg zum damaligen Kindergarten "unter dem Dorf" mit [REDACTED] und weiteren damaligen Eigentümern ausgehandelt. Diese Funktion hat der Weg weiterhin, siehe Schild (Bild im Anhang). Täglich sind viele Kindergartenkinder und auch unsere Kinder und Enkelkinder unterwegs. Die Planungen der Firma Bärbel Bahr zielen auf eine möglichst große Anzahl Wohneinheiten. Jede genehmigte, tolerierte oder eigenmächtige Überschreitung des bestehenden Bebauungsplans erreicht das. Je größer die Anzahl der Wohneinheiten desto mehr Straßenverkehr und Parkchaos auf baulich immer engerem Straßenraum. [REDACTED] ist Eigentümer der Flurstücke 143/3 und 143/4, der Häuser Berggasse 37/6 und 37/5. In ihrem Grundbucheintrag ist für beide Grundstücke ein Überfahrtsrecht gewährt und zwar über den Hofraum des Gebäudes 39 und 39/2, mittlerweile als Gebäude Nr1 benannt entlang der südlichen Grenze des Hofes. Dieser Eintrag findet sich auch im Grundbucheintrag der Grundstücke von [REDACTED], siehe Anhang 3. Im Jahr 2001 hatte [REDACTED] vom zuständigen städtischen Amt gesprochen. Er hatte damals auf Nachfrage zu ihrem Überfahrtsrecht zudem versichert, dass, im Falle eines Eigentümerwechsels der Grundstücke, die die Firma [REDACTED] nun erworben hat, die Stadt Böblingen dafür Sorge tragen wird, dass sowohl die kritische schmale und steile Abfahrt als auch die Zufahrt zu allen bestehenden Gebäuden optimiert und verbreitert werden sollte. Wir hoffen sehr, dass dieses leider nur mündliche Versprechen trotzdem noch umgesetzt wird. Wir haben jetzt schon eine sehr beengte Situation, Tanklaster für unsere Öl- oder Pelletlieferungen/erneuerbare Energien, als auch sonstige größere Laster, z.B. bei Umzug oder Möbellieferung oder Feuerwehr haben extreme Schwierigkeiten die steile Abfahrt zu unseren Häusern hin zu bewältigen, ohne die an die Abfahrt angrenzenden Häuser Berggasse 35, [REDACTED] und Berggasse 37/1, [REDACTED] zu beschädigen, was in regelmäßigen Abständen die letzten 20 Jahre mit Schäden an Dachrinne, Dach und Hauswand leider immer wieder passiert ist (siehe Fotos). Es besteht im Grunde auch jetzt schon keine richtige Wendemöglichkeit. Die Tanklaster müssen aber zwingend vor unsere Häuser fahren können. Auf den beiliegenden Lageplänen ist nun ersichtlich, dass das Grundstück der Firma [REDACTED] bis auf Gehwegbreite (städtischer Weg) an unsere Grundstücke grenzt. Wir alle haben sicherlich nachvollziehbar große Sorge, dass die Zufahrt in den Hof zu den Häusern 37/1-37/4 ([REDACTED]) deutlich eingeschränkt ist, die Durchfahrt zur Fa. [REDACTED] und deren Baustofflieferanten nicht ausreichend garantiert ist und bei Haus Berggasse 37/5 aber auch bei 37/6 ([REDACTED]) nach Bebauung des Grundstücks gar keine ausreichende Rangierfläche mehr für Energielieferanten, Feuerwehr o.ä. vorhanden ist, das hier bestehende Überfahrtsrecht nicht ausreichend berücksichtigt wird, was für uns alle inakzeptabel wäre. Die Kontaktaufnahme zu Firma Bahr mit dem Ziel, eine für beide Seiten gute Lösung zu finden, gestaltet sich für uns schwierig. Wir gehen davon aus, sehr geehrte [REDACTED] dass Sie unser Anliegen und unseren Einwand bei Ihren Entscheidungen berücksichtigen. Zusammenfassend erheben wir als Betroffene vorsorglich vorab Einspruch gegen eine Bebauungsplanänderung im Zusammenhang mit dem Bau der Firma [REDACTED], die erstens eine Aufstockung der geplanten Gebäude über die Firsthöhe unserer bestehenden Gebäude beinhaltet, die, neben den oben genannten Gründen, auch optisch auf diesem engen Raum für uns alle eine Zumutung wäre,

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	die zweitens eine Erweiterung der Baufenster und die Nichteinhaltung der gesetzlich festgelegten Mindestabstände zu Nachbarsgrenzen beinhaltet, um das Bauvorhaben zu vergrößern, da die hier bereits sehr beengte Situation erheblich verschärft würde. Mit freundlichen Grüßen aus der Berggasse 

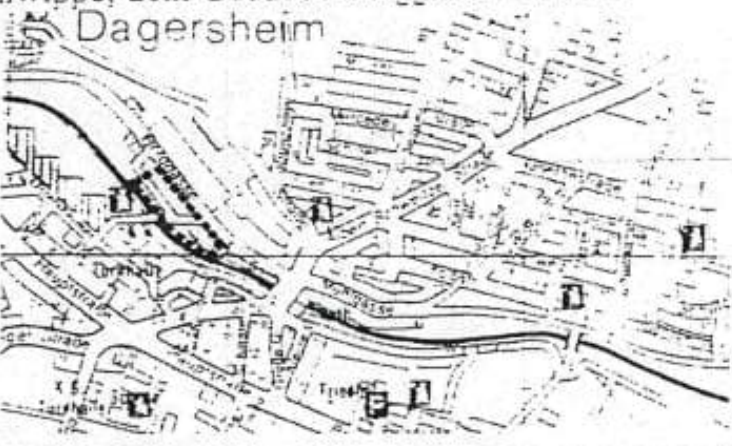
Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	 9.8.19 Lkw hat lost Dachrinne vom Haus 35 beim Versuchⁱⁿ den Abzweig einzufahren Kaputt gemacht u. mußte dann rückwärts durch die Berggasse wieder wegfahren

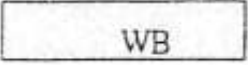
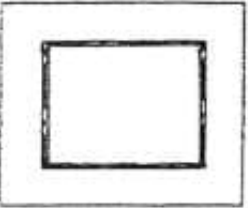
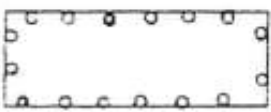
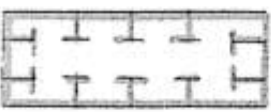
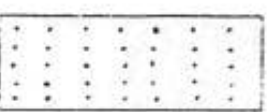
Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	5.5.17   

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	5.5.17   

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	Anhang 1: Städtischer Gehweg / Überfahrtsrecht Anhang 1  Vollständiger Anhang kann aus Datenschutzgründen nicht eingefügt werden.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	Anhang 2: Vorgaben zu Firsthöhe, Giebelausrichtung, Dachneigung etc. beim bau Untere Berggasse 27/1 -6 Anhang 2  Stadt Böblingen Stadtteil Dagersheim Bebauungsplan SÜDLICH DER BERGGASSE n Bereich zwischen der Berggasse und der Schwippe, dem Gebäude Berggasse 33 und der urstück 148. Vorgang: Ortsbauplan von 1877 läche: 0,6 ha ageplanmaßstab: 1: 500 iefertigt öblingen, den 19.03.1997, geändert 15.05.1997 amt für Stadtentwicklung nd Städtebau gez. Bergerhoff <u>öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB)</u> laut Bekanntmachung in amtlichen Mitteilungsblatt Kreiszeitung "Böblinger Bote" vom 21.07.1997 bis 22.08.1997 <u>als Satzung gemäß § 10(1) BauGB</u> vom Gemeinderat beschlossen am 29.07.1998 anzeige des Bebauungsplans gemäß § 11 BauGB beim Regierungspräsidium  Für das Deckblatt, Böblingen, den 23.09.1997 Amt für S + S gez. Bergerhoff Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übere- stimmen. Für den Gemeinderat, Böblingen, den 23.07.1998 Bürgermeisteramt LS gez. U. Hotz Bürger <u>In Kraft getreten gemäß § 10(3) BauGB</u> laut Bekanntmachung in amtlichen Mitteilungsblatt Kreiszeitung "Böblinger Bote" am 27.11.1998

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	ZEICHENERKLÄRUNG     GRZ, GFZ TH = 427,0 ü.NN Geh- - Radweg x 422.1     <u>Besonderes Wohngebiet</u> gem. § 4a BauNVO <u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 9(1)2 BauGB und § 23 (3) BauNVO überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</u> gem. § 9 (7) BauGB <u>Hauptfährtrichtung</u>, <u>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl</u> gem. §§ 19 und 20 BauNVO maximale <u>Traufhöhe in Metern</u> über Normnull (Meereshöhe) Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen <u>öffentliche Verkehrsflächen</u> gem. § 9(1)11 BauGB Fahrbahn mit bestehenden Höhen <u>Pflanzgebotsfläche</u> gem. § 9(1)25 a und b BauGB Flächen für Maßnahmen zum <u>Schutz</u>, gem. § 9 (1)20 BauGB zur <u>Pflege</u> und zur <u>Entwicklung</u> von Natur- und Landschaft - Uferzone - <u>öffentliche Grünfläche</u> gem. § 9(1)15 BauGB - Wiese - <u>Fläche für Versorgungsanlage</u>, - Transformationenstation - gem § 9 (1)12 BauGB winword\legende.eik

[illegible]

[illegible]

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO TEXTTEIL für den Bebauungsplan "Südlich der Berggasse"  1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO 1.1 <u>Besonderes Wohngebiet</u> (WB) gem. § 4a BauNVO 1.2 <u>Öffentliche Grünfläche</u> gem. § 9(1)15 BauGB = Wiese = 1.3 <u>Fläche für Versorgungsanlagen</u> gem. § 9(1)12 BauGB = Transformatorenstation = 2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO 2.1 <u>Grundflächenzahl</u> (GRZ) und <u>zulässige Grundfläche</u> gem. § 19 BauNVO Die maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Grundflächenzahl = 0,6. 2.2 <u>Geschoßflächenzahl</u> (GFZ) gem. § 20 BauNVO Geschoßflächenzahl = 1,0. 2.3 <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> gem. § 18 BauNVO Für die im Lageplan durch Traufhöhereintrag (TH) bezeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen auf Normal-Null (Meereshöhe) festgesetzt. Die <u>Traufhöhe</u> (Schnitt Gebäude-Außenwand mit Oberkante Dachdeckung) darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 5,8 m über der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) betragen. Die EFH darf in den nicht durch Traufhöhereintrag bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr als 0,8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sowie über dem niedrigsten Punkt des bestehenden Geländes liegen. Die <u>Firsthöhe</u> darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 12,0 m über EFH betragen. 3. <u>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 9(1)2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO 3.1 Für den Planbereich ist eine abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. 3.2 Das Überschreiten der Baugrenzen kann bis zu 2,5 m für Eingangsüberdachungen, Balkone, Loggien und Wintergärten, d.h. für untergeordnete Bauteile, zugelassen werden; Festsetzung gem. § 23(3) BauNVO. 4. <u>Garagen und Stellplätze</u> gem. § 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO 4.1 Zulässig sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	 - 2 - 4.2 Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen <u>bepflanzbaren seitlichen Abstand</u> von mindestens 1,0 m haben. 5. <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> gem. § 9 (1) 20 BauGB = Uferzone = Um die Schwippe mit ihrem Uferbereich ökologisch aufzuwerten, sind auf der im Lageplan bezeichneten Fläche Renaturierungsmaßnahmen in Form eines Rückbaues des kanalartigen Zustands durchzuführen. Für eine natürliche Uferbefestigung sind Anpflanzungen mit Erlen vorzunehmen. Weiterhin sind Anpflanzungen von gewässerbegleitenden Pflanzen wie Weiden und anderen Feuchtgeholzpflanzen im Uferbereich der Schwippe herzustellen. 6. <u>Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gem. § 9(1) 25 a) und b) BauGB 6.1 Auf den im Lageplan mit einem Pflanzgebot bezeichneten Flächen ist nur die gärtnerische Nutzung zulässig, wie das Anpflanzen von Laubgehölzen, Stauden, Kräutern und Gräsern. Zulässig ist auch die Unterhaltung als Nutzgarten. 6.2 <u>Fassadenbegrünung</u> Für jedes Haus ist wenigstens eine Pflanzmaßnahme durchzuführen, die mindestens 15 % der Fassadenlänge bedeckt. Die Bewachsung kann durch selbständige Wurzelkletterer, Gerüstanker, Spalierbewuchs, Heckenwände und hängenden Bewuchs erfolgen. 6.3 <u>Flachdachbereiche bei Gebäuden und Tiefgaragenüberdeckungen</u> sind mit bodenbedeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten (siehe auch örtliche Bauvorschriften B 1.5). 6.4 Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen sind in einem <u>Grün- und Freiflächenplan</u> darzustellen und den Bauvorlagen beizufügen. Es sind überwiegend Pflanzarten zu verwenden, die für die heimische Insekten- und Vogelwelt eine Lebensgrundlage bilden können. (Hinweis: Für die Pflanzmaßnahmen steht die städtische Umwelt- und Grünflächenabteilung für eine Beratung zur Verfügung.) 7. <u>Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen</u> gem. §9(1)24 BauGB Im Bereich der Flurstücke 148, 146/6, und 146/4 und 146/3 (Berggasse 39 und 41) sind die der Berggasse zugewandten Fenster zum Schutz gegen Lärmimmissionen des Sägewerks Rau mit Schallschutzmaßnahmen, mindestens entsprechend der Schallschutzklasse 3, auszubilden. 8. <u>Verbrennungsverbot</u> gem. § 9(1)23 BauGB Im gesamten Geltungsbereich wird bei Neubaumaßnahmen und wesentlichen Änderungen der Nutzung die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen. ←

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	- 3 - Heizungsanlagen müssen so beschaffen sein, daß bei der <u>Verbrennung von Gas</u> ein Stickdioxidanteil NO₂ von 100 mg/kWh sowie ein Kohlemonoxidanteil CO von 90 mg/kWh in der Abluft und <u>bei Ölverbrennung</u> ein NO₂-Anteil von 150 mg/kWh, ein CO-Anteil von 90 mg/kWh sowie ein Schwefeldioxidanteil SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten wird. 9. <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> gem. § 9(1)11 BauGB Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die Aufteilung kann im Rahmen des § 125 BauGB verändert werden. B Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Berggasse" → 1. <u>Dächer</u> gem. § 74(1)1 LBO 1.1 Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 - 50° festgesetzt. 1.2 Die <u>Firstrichtung</u> der Hauptkörper ist entsprechend der Einzeichnung im Lageplan anzuordnen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Abweichungen in der Dachform zulässig. → 1.3 <u>Dachaufbauten</u> und Nebengiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 1,50 m Abstand haben. Ihre gesamte Länge je Dachseite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen. 1.4 Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen hat mit Ziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen Rot bis Braun zu erfolgen. 1.5 Nicht als Terrasse genutzte <u>Flachdachbereiche</u> vor 0° bis 10° Neigung und <u>Tiefgaragendecken</u> sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,15 m zu überdecken und entsprechend der Festsetzung des Textteils Ziffer A 6.3 zu begrünen. 2. <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gem. § 74(1)1 LBO Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Materialien wie Putz, Holz und Glas ausgeführt werden. 3. <u>Beschränkung von Außenantennen</u> gem. § 74(1)4 LBO Auf Gebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig. 4. <u>Gestaltung der unbebauten Flächen</u> gem. § 74(1)3 LBO Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Sand verlegte Pflasterungen, Pflasterrasen, Schotterrassen herzustellen. 5. <u>Müllbehälterstandorte</u> gem. § 74(1)3 LBO Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	- 4 - 6. <u>Einfriedigungen</u> gem. § 74(1)3 LBO Die Einfriedigungen der Baugrundstücke sind als gemischte Laubgehölzhecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. C HINWEISE 1. - <u>Rechtsgrundlagen</u> Dem Plan liegen zugrunde: Das <u>Baugesetzbuch</u> (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2253, die <u>Baunutzungsverordnung</u> (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. I, Seite 132, die <u>Planzeichenverordnung 1990</u> (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. I, Seite 58, die <u>Landesbauordnung</u> (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, Gesetzblatt Seite 617 und 2. <u>Bestehende Vorschriften</u> Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des nach § 142 BauGB mit Satzungsbeschluß vom 29.06.1988 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Ortskern Böblingen - Dagersheim". 3. <u>Aufgehobene Vorschriften</u> Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Südlich der Berggasse" treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den Ortsbauplan von 1877. 4. <u>Stand der Planunterlagen:</u> 19. März 1997 Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen, Gebäudehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand. → 5. <u>Zahl der Stellplätze</u> Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wird in einer besonderen Stellplatzsatzung geregelt, die derzeit aufgestellt wird. 6. <u>Grundwasserschutz</u> Bei Baumaßnahmen, die tiefer als 3,0 m unter die Geländeoberfläche in den Baugrund reichen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Bei eventuellen Grundwasserabsenkungen oder Grundwasserumleitungsmaßnahmen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. - <u>Forderung</u> der Wasserwirtschaft zu Bebauungsplänen. 7. <u>Regenwasserrückgewinnung</u> Um die Abflußmenge des Regenwassers von Dachflächen zu ver-

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	- 5 - Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, daß dieses Wasser nicht als Trinkwasser geeignet ist. 8. Bodenschutz 8.1 Wiederverwertung von Erdaushub Unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Erdaushub ist durch planerische Maßnahmen wie die Anhebung des Gesamtniveaus und der EFH möglichst vollständig zu vermeiden bzw. zu verwerten. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden, der humose Boden, abzuschleiben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. 8.2 Freiflächen Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten wie das Abschieben des Oberbodens und Bodenauftrag nur mit Kettenfahrzeugen, zulässige Bodenpressung < 4 N/cm², ausgeführt werden. 8.3 Bodenbelastungen Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen wie Verdichtungen auf das enge Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge oder Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. - <u>Forderung</u> der Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu Bebauungsplänen. 9. Gefahrverdächtige Flächen Eine Beeinträchtigung mit umweltgefährdenden Stoffen aufgrund einer früheren baulichen oder sonstigen Nutzung innerhalb des Planungsbereichs ist der Stadt Böblingen nicht bekannt. 10. Bodenfunde Für die Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an die Abteilung "Archäologie und Denkmalpflege"

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 1	Anhang 3: Grundbucheintrag bzgl. Überfahrtsrecht Anhang kann aus Datenschutzgründen nicht eingefügt werden.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
2	Gesendet: Freitag, 18. Juni 2021 09:50 An: [REDACTED] Betreff: [EXTERN] AW: [EXTERN] AW: [EXTERN] AW: WG: [EXTERN] Infoschreiben von BBWohnbau zur Verfahrensfortführung, Planungsfortschritt in der Berggasse 39-41 Priorität: Hoch Guten Morgen [REDACTED] ich hoffe, es geht Ihnen gut. Die Coronazahlen sinken ja im Moment, da keimt doch Hoffnung auf wieder normale Zeiten. Ich habe ein spontanes Anliegen. Letzte Woche und die Wochen davor war immer wieder jemand vom Umweltamt Tübingen da. Auf dem Grundstück von [REDACTED] wohnt schon seit Jahren eine wohl seltene Krötenart, die ihren Laich und mittlerweile Kaulquappen in dem kleinen Tümpel jetzt an der städtischen Mauer abgelegt hat. Die Herren vom Umweltamt meinten, es wäre eine seltene Art der Wechselkröte, die hier wohl ansässig ist. Heute Morgen hat hier nun ein Bagger angefangen, direkt neben dem Krötentümpel, den Boden abzugraben. Es ist ja noch kein Baubeginn möglich, daher waren wir ziemlich irritiert. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass die Dame und der Herr von BB-Wohnbau beauftragte Geologen seien, die mit einem Bagger die Beschaffenheit der Gründung der Mauer zur oberen Straße erkunden würden. Ist dies ein korrekter Vorgang? Zudem die Kröten sich durch den Lärm und das Graben sicher sehr gestört fühlen. Sie graben sich tagsüber teilweise auch ins Erdreich ein. Sie hatten ja angedeutet, dass diverse unabhängige Gutachten noch ausstehen. Wir wollen nur sicher gehen, dass hier nicht durch die Hintertür ein heimlicher Baubeginn vonstattengeht oder eben zu klärende Sachverhalte, wie den Verbleib von Wildtieren durch ein solches Vorgehen, behindert werden. Zudem die Geologin mit exakt denselben, uns stark beeinträchtigenden BauPlänen vor Ort war, die [REDACTED] ins Verfahren eingereicht hatte, was uns natürlich alles andere als beruhigt. Haben Sie denn mittlerweile Kenntnis von Änderungsplänen? Wir leider nicht. Herzlichen Dank für Ihr offenes Ohr. Wenn Sie je Zeit fänden, würde ich mich über einen Rückruf heute Vormittag unter [REDACTED] sehr freuen. Mit herzlichen Grüßen

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
3	Gesendet: Samstag, 6. Juni 2020 10:30  Betreff: Bebauung der Berggasse 39 - 41 - südlich der Berggasse - Bitte an die Gemeindevorstände und Gemeinderäte Ihrer Fraktion weiterleiten Sehr geehrte Fraktionsvorsitzende, Ich bitte Sie, der Änderung des Bebauungsplans der Bereiche Berggasse 39-41 nicht zuzustimmen bzw. erst nach der Bürgerbefragung abzustimmen. Begründung: Ortschaftsratssitzung Dagersheim am 26.5.2020: Der Antrag auf die Änderung des Bebauungsplans wurde abgelehnt. Die Änderung des Bebauungsplans würde die Überschreitung der Firsthöhe und eine sehr große Überschreitung des Baufensters aus dem letzten - erst 1998 aufgestellten - Bebauungsplan betreffen. Außerdem handelt es sich hierbei um das letzte offene Baugrundstück in den Berggasse wegen dem eine Änderung erfolgen würde. Der Bebauungsplan-Vorentwurf beinhaltet 20 Wohneinheiten, dafür sind nur 26 Tiefgaragenplätze, jedoch keine weiteren Stellplätze vorgesehen. Die angestrebte Firsthöhe ist nicht nötig, um über einen Steg von der Berggasse den Zugang zu den Gebäuden zu ermöglichen. Wenn ein Steg erstellt wird, dessen Stufen abwärts führen, kann ein Zugang wie bei den anderen bestehenden Gebäuden 53, 55 und 57 erstellt werden. (Durch Höherlegen der geplanten Traufhöhe würde sich der Zugang einfacher gestalten). Die erhebliche Ausweitung des Baufensters behindert die Zu- und Durchfahrt zu den Gebäuden 37/1 - 6, zum Gewerbebetrieb  und zu den Gebäuden 53, 55 und 57. Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr am 27.5.2020 • Bevor es zur Abstimmung im Ausschuss kam, wurde Ortsvorsteherin  gefragt, wie die Ablehnung durch den Ortschaftsrat begründet wurde.  sagte lediglich: "Die Gegenstimmen wurden nicht begründet". Die Ablehnung wurde sehr wohl - wenn auch nicht sehr emotional - ausführlich begründet. • Danach wandte sich Frau  an den Technischen Ausschuss mit der dringenden Bitte, dem vorliegenden Antrag, einschließlich Bebauungsplanänderung, zuzustimmen, da sonst mit der Planung nicht begonnen werden könne. Änderungen könnten dann immer noch vorgenommen werden. Sehr geehrte Rätinnen und Räte, ich bitte Sie, der Abstimmung des Ortschaftsrats Dagersheim zu folgen. Wie Sie erkennen können, bin ich nicht gegen eine Verdichtung durch den Wohnungsbau, aber dies sollte doch zur Zufriedenheit aller gegenwärtigen und zukünftigen Bewohner des Quartiers erfolgen.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 3	Am 5.6.2020 kam mit den 3 FDP-Räten, [REDACTED] eine Vorortbesichtigung zustande, bei der auch weitere Anwohner der Berggasse zugegen waren. Ich bitte die übrigen Fraktionen vor der Abstimmung im Gemeinderat, ebenfalls Termine mit den Anwohnern vor Ort zu vereinbaren. Mit freundlichen Grüßen

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 3	Datum 03.06.2020  Kurzprotokoll Vor-Ort-Termin Berggasse 37/ 39-41 Datum: 03.06.2020 Uhrzeit: 15.00 -16.20 Uhr Teilnehmer: erläutern stellvertretend für die Anwesenden ihre Bedenken hinsichtlich des Vorentwurfs des Bauvorhabens in der Berggasse 39-41, welcher aufgrund des Antrags auf vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Fa. BB Wohnbau Böblingen GmbH in der Mai-Sitzungsrunde in Ortschaftsrat und ATUS vorgestellt wurde. Tiefgarage: Die Platzierung der Tiefgarageneinfahrt sei ungünstig, da so der Weg entlang der Grundstücke der Häuser 37ff. sehr schmal werde. Dies erschwere die Zufahrt zum Hof der Gebäude 37/1, 37/2 und 37/3. Eine Belieferung der Häuser mit bspw. Heizmaterial durch einen LKW sei in diesem Fall nicht mehr möglich. Der Lageplan stelle die Hofeinfahrten zu Gebäude 37/4 und 37/6 nicht richtig dar. Die Stellplätze seien anders angeordnet. Ebenso sei ein Baum an dieser Stelle gepflanzt. Durch die Lage der Tiefgarage könne der Hof zu Haus 37/2 und 37/3 nicht mehr befahren werden. Überfahrtsrecht Flst. 146/5: Während der Sitzungen sei nicht auf das Überfahrtsrecht auf dem Flst. 146/5 eingegangen worden. Dieses sei notwendig, um die Zufahrten und Belieferung der Gebäude in der unteren Berggasse zu ermöglichen. Ebenso werde diese Fläche durch Kinder, welche in die Kita Ostelsheimer Straße gehen, als Ausweichmöglichkeit bei Verkehr genutzt. Diese Möglichkeit würde entfallen. verweist auf Planungen der BB Wohnbau Böblingen GmbH aus dem Jahr 2017, welche sich im bisherigen Bebauungsplan befänden. Die Frage, weshalb diese Pläne nicht weiterverfolgt wurden, kann von den Anwesenden nicht beantwortet werden. Im Anschluss zeigt in welchem Ausmaß die Bebauung zu erwarten sei. Hierzu wurden mittels Sprayfarbe Linien und Eckpunkte auf das Grundstück gezeichnet.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 3	[REDACTED] informiert über den Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und an welcher Stelle die Anwohnerschaft ihre Bedenken einbringen kann. [REDACTED] wird über den Termin der Bürgerbeteiligung durch [REDACTED] informiert. Verteiler: Anwohnerschaft Berggasse 37ff. [REDACTED] III 61 z. K.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
4	Gesendet: Mittwoch, 27. Mai 2020 02:25 Betreff: Sitzung des ATUS am 27.5.2020, Antrag zum Bebauungsplan südlich der Berggasse Sehr geehrte Damen und Herren, heute befassen Sie sich im technischen Ausschuss mit einem Beschlussantrag unter folgendem Betreff: <i>„Antrag auf Vorhaben bezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Berggasse“ im Bereich der Grundstücke Berggasse 36 – 41 – Einleitungsbeschluss, Zustimmung zum Verfahren und Bebauungsplan-Vorentwurf“</i> Nach der Sitzung des Ortschaftsrats am 26.5.2020 haben wir auch im Namen von Nachbarn einige Fragen, die wir Sie bitten, bei Ihren Überlegungen zu berücksichtigen. Unsere Kernpunkte vorab: - Der Sitzungs-Foliensatz, der Ihnen sicherlich auch vorgelegt wird, enthielt viele offensichtliche Abweichungen von den Plänen, die dem Antrag beiliegen. Die Unterschiede sind als Punkte unten aufgeführt. - Die Frage, wie viel mehr umbauten Wohnraum die beabsichtigte Änderung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan bietet, wurde in der Sitzung nicht beantwortet. Warum nicht? - Wie hoch der First geplant ist, wurde nicht beantwortet, wohingegen die Traufhöhe präzise bekannt war – erstaunlich. - Bei den bildlichen Darstellungen wurde eine Hofzufahrt, die die geplante Tiefgaragen-Zufahrt auf dem Fußweg zum Kindergarten kreuzt vergessen (siehe unten). - Es wurde nicht erläutert, wie die schmale Zufahrt und im weiteren Verlauf die Berggasse den Auto-, Rad- und Fußgängerverkehr für zusätzliche für 20 Wohneinheiten auf gut 1400 m² Wohnfläche verkraften kann. - Ist die Zufahrt für Anlieferungs- und v.a. Rettungsfahrzeuge überallhin sichergestellt? Hier die Abweichungen der Sitzungs-Folien zu den Antragsunterlagen und zur Realität vor Ort, die uns in der Sitzung aufgefallen sind. Die Folien liegen uns leider nicht vor. • Immer wieder wurde Bezug auf Umgebungshöhen genommen, auch mit Hinweis auf §34 BauGB. Dabei bezog man sich fast ausschließlich auf Gebäude außerhalb des Bebauungsplans „südlich der Berggasse“. Diejenigen Gebäude, die sich tatsächlich in näherer Umgebung befinden, nämlich die Häuser innerhalb dieses Bebauungsplans (9 EFH und 2 ETW) und die auf südlicher Straßenseite daran angrenzenden Gebäude halten sich alle an die vorgegebenen 12 Meter Firsthöhe.

Nr.	Anregungen der Öffentlichkeit
Zu 4	- Die Folie „Straßenabwicklung Ost/Zufahrt“ wurde in der Sitzung nicht zur Straßensituation gezeigt, sondern mehrfach genutzt, um die gefällige Größe im Vergleich zum Nachbargebäude (37/4 – 6) aufzuzeigen, das innerhalb des Bebauungsplans liegt. Die Gebäude erscheinen nahezu gleich groß, obwohl das Bestandsgebäude eine Traufhöhe von 5,80 Metern hat und für das neu zu bauende Gebäude eine Traufhöhe von 10 Metern (430 Meter über NHN) genannt wurde. Dies war das einzige Gebäude aus direkter Nachbarschaft, das gezeigt wurde. Der dabei entstandene Eindruck ist völlig falsch. - Anhand einer Foto-Folie wurde gezeigt, wie ausgesprochen niedrig die inzwischen abgerissene Altbebauung unterhalb der Berggasse lag. Das Foto zeigt allerdings nicht das abgerissene Bauernhaus mit seinem 12 Meter hohen First, sondern einen untergeordneten Gebäudeteil (ehem. Kuhstall, Firsthöhe ca. 8 m). Der 12 Meter hohe First des Bauernhauses überragte die Geländekante um mehr als 5 Meter. - In der Sitzung wurde versichert, dass der Fahrweg neben der Tiefgarageneinfahrt 4 Meter breit sein wird. Dann kann Anlage 4 der öffentlichen zugänglichen Sitzungsunterlagen/der Antrag nicht stimmen: die Straße ist an der eingezeichneten Tiefgaragenmündung 8 Meter breit, die Einfahrt ist mittig gezeichnet. - Der Umgang mit den bestehenden, eingetragenen Überfahrtrechten wird im Antrag nicht erwähnt. - Die Folie „Gestaltung der Zufahrt“ zeigte eine falsche Zufahrt zum Hof Gebäude 37/1 – 4. Die dargestellte Zufahrt ist ein Privatgrundstück mit einer inzwischen 10 Meter hohen gesunden Eiche deren Pflanzung Bauauflage im Jahr 1998 war. Die tatsächliche Zufahrt liegt genau dort, wo die Tiefgarageneinfahrt beginnt. Dort treffen Hauseck, Hofeinfahrt, Durchfahrt und die TG-Einfahrt auf dem Fußweg zum Kindergarten zusammen, dessen Gefälle dort zum „Hinabsausen“ animiert. Wir sind erschüttert darüber, dass die Folien, die den Gremien einen verbindlich zu beschließenden Antrag veranschaulichen sollen Fehler, falsche Bezugsgrößen und Beschönigungen enthalten und der Antrag selbst ebenfalls Fehler enthält. Wir können nachvollziehen, dass Innerortsentwicklung ein wichtiges Thema ist. Im Bebauungsplan ist schon 1998 die Möglichkeit dazu entstanden: nach bisher 3 Parteien (4 Personen) im Altbestand sollten ca. 10 neuen Einheiten entstehen. Auf dieser Basis hatte die Baugesellschaft vor kurzem auch noch geplant. Warum nun auf einmal eine Verdopplung der Einheiten und eine unkorrekte und verniedlichende Darstellung als Beschlussbeschleuniger? Von umsichtiger Planung erwarten wir korrekte Pläne, ehrliche Gremieninformation und ein Gesamtkonzept, das bestehendes Recht würdigt und die Beeinträchtigungen für die Passanten und Anwohner berücksichtigt. Bei der vorhabenbezogenen Bauplanung werden Bürger erst nach den grundlegenden Beschlüssen beteiligt. Deshalb sehen wir keinen anderen Weg, als Ihnen, den Entscheidern, vorher die Fehler anzutragen. Herzlichen Dank für Ihre Zeit und freundliche Grüße aus der Berggasse  im Namen des Großteils der Nachbarschaft (und denen, die vorhin schon weg waren zu Kenntnis)