

Bebauungsplanänderung „Kirchäcker IV 1.Änderung“**BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Beteiligung nach § 4 BauGB

Stellungnahme erbeten am: 09.02.2018/23.02.2018

Planungsentwurf vom 14.12.2017

Begründungsentwurf vom 14.12.2017

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
1. Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittel- beseitigungsdienst		14.02.2018	ja	1. Auf Grund der schweren Bombardierungen im 2. Weltkrieg wird, ohne vorherige Untersuchung, das Plangebiet als potentielle Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.	Ja		Der Hinweis wird berücksichtigt. Für das Plangebiet wird vor einer Neubebauung eine Gefahrenverdachtserforschung mittels Luftbilddauswertung durchgeführt.
2. LRA Rems-Murr-Kreis Amt für Umweltschutz		07.02.2018	Ja	1. <u>Naturschutz und Landespflege:</u> Sträucher dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar entfernt werden.	Ja	---	Der Hinweis wird berücksichtigt.
				Hinweis zum Artenschutz: Auch im Siedlungsbereich können geschützte Arten auftreten. Es wird empfohlen die Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen.	Ja	---	Der Hinweis wird berücksichtigt. Vor Beginn der Baumaßnahmen soll die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigt werden.
				2. <u>Immissionsschutz:</u> Keine Bedenken	---	---	---
				3. <u>Grundwasserschutz:</u> Keine Bedenken	---	---	---
				4. <u>Bodenschutz:</u> Es wird darum gebeten das Merkblatt	---	Ja	Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
				„Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ dem Textteil hinzuzufügen oder die Inhalte in den Textteil zu übernehmen. Die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung wird ausdrücklich begrüßt.			Zusätzlich zu den textlichen Hinweisen wird noch das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ dem Bebauungsplan beigelegt
				5. <u>Altlasten und Schadensfälle / Abfallbeseiti- gung:</u> Keine Bedenken	---	---	---
				6. <u>Kommunale Abwasserbeseitigung:</u> Nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser entweder zu Versickern, oder über eine Zisterne oder Gründach zurückzuhalten	Ja	---	Der Hinweis ist berücksichtigt. Unter Punkt 2.2 Dachgestaltung ist die extensive Begrünung der Dächer vorgeschrieben.
				7. <u>Gewässerbewirtschaftung:</u> Keine Bedenken	---	---	---
				8. <u>Hochwasserschutz und Wasserbau:</u> Keine Bedenken	---	---	---
3. Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR		07.02.2018	Ja	1. Das Gefälle für den Transport von 240l Müllgroßbehälter darf max.12.5% sein.	Ja	---	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Transportwege für Müllbehälter sind entsprechend den Vorschriften DGUV 114-601 Teil 1 im Bauantrag vorzusehen.
				2. Keine Bedenken bezüglich der Mindestbreite und Anfahrbarkeit der Kaiserstraße	---	---	---
4. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		01.02.2018	ja	1. Geologische Hinweise in Bebauungsplan aufnehmen oder vor dem Bau ein Baugrundgutachten erstellen	Ja	---	Der Hinweis wird berücksichtigt. Vor Baubeginn wird ein Baugrundgutachten erstellt.
				2. Boden, Mineralische Grundstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz Keine Bedenken	---	---	---

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
5. Stadtwerke Weinstadt		15.01.2018	ja	1. Das Leitungsrecht auf dem Grundstück ist zu sichern. Die Leitung ist zu verlegen. 2. Die Versorgung des Grundstücks inkl. Löschwasserversorgung ist gesichert.	Ja ---	--- ---	Der Hinweis ist berücksichtigt. ---
6. Regierungspräsidium Stuttgart		16.02.2018	Ja	1. Allgemeiner Hinweis: Berücksichtigung § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB in der Begründung.	Ja	---	Der Hinweis ist berücksichtigt.
Bodendenkmalpflege		12.01.2018	Ja	2. Keine denkmalgeschützte Objekte bekannt	---	---	---
7. Polizeipräsidium Aalen Sachbereich Verkehr		26.01.2018	Ja	1. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage mündet spitzwinklig. Die Bepflanzung auf Kaiserstr. 7 schränkt die Sicht sehr ein. Da der Gehweg auch von Kindern mit Fahrrädern benutzt wird ist dieser Zustand nicht akzeptabel. Zusätzlich wird auf dieser Fahrbahnseite geparkt. So ist nur ein „Hereintasten“ in die Fahrbahn möglich. Die Aufstellfläche zur Fahrbahn bei der Ausfahrt muss senkrechter gestaltet werden. Ansonsten bestehen keine weiteren Einwände oder Anregungen.	Ja	---	Der Hinweis wird berücksichtigt. Um die Sicherheit der Fußgänger (Kinder) von Süden kommend zu erhöhen soll an der Grundstücksgrenze ein Spiegel auf Privatgrund (zur Grenze Kaiserstr. 1) aufgestellt werden. Dadurch kann der Gehweg beim Ausfahren in Richtung Süden besser eingesehen werden. Die Aufstellfläche vor der Einfahrt in die Kaiserstraße sollte senkrechter sein. Dies wird in der Praxis erreicht, da die Aufstellfläche bis zur Einfahrt in die Kaiserstraße mindestens 3,5 m (1,5 m Gehweg + 2,0 m parkende Fahrzeuge) beträgt. Zusätzlich kann mit der Anordnung der abgesenkten Bordsteine an der Ausfahrt erreicht werden, dass die Fahrzeuge nahezu senkrecht zur Kaiserstraße stehen.
Stellungnahmen ohne Anregungen							
1. Planungsverband Unteres Remstal		01.02.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
2. IHK Region Stuttgart Bezirkskammer R-M-K		01.02.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
3. Handwerkskammer Region Stuttgart		30.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
4. Verband Region Stuttgart		26.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
5. Gemeinde Korb		24.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
6. Gemeinde Baltmannsweiler		23.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
7. Gemeinde Winterbach		10.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
8. TransnetBW GmbH		22.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
9. Unitymedia GmbH		18.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
10. Syna GmbH		11.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
11. Deutsche Bahn AG		15.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
12. Amprion GmbH		12.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
13. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg		10.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
14. VVS Stuttgart		10.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
15. Zweckverband Lan- deswasserversorgung		09.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	
16. Stadt Weinsatdt Personal,- Sport- und Bäderamt		09.01.2018	Ja	Keine Anregungen	---	---	

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
Stellungnahmen von Bürgern							
Auslegung: 09.01.2018 bis 09.02.2018 Planungsentwurf vom 14.12.2017 Begründungsentwurf vom 14.12.2017							
1. Weinstadt		08.02.2018	Ja	1. Wohnung im 3. OG (Dach) Kaiserstraße 9 hat nach dem Bau vermutlich keine Sicht mehr zu den Großheppacher Weinbergen. Der Wert der Wohnung wird sicherlich fallen.	nein	---	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das Gebäude Kaiserstraße 9 steht deutlich höher als die Gebäude im Plangebiet. Eine Einschränkung der Sicht zu den Großheppacher Weinbergen wird durch den städteplanerischen Ansatz (2 getrennte Baukörper mit max. 3 Stockwerken) nur geringfügig erwartet und ist im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung zumutbar.
2. Weinstadt		08.02.2018	ja	1. Vorsorglicher Widerspruch wegen eventuell auftretender Schäden beim Bau. 2. Wer trägt die Kosten für Bau- und Folgeschäden?	nein nein	--- ---	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eventuell auftretende Schäden bei der Bebauung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eventuell entstehende Kosten sind zivilrechtlich über die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Beweissicherung an der Umgebungsbebauung durchzuführen. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Begründung s. vorstehend. Die Kosten der Bau- und Folgeschäden trägt der Verursacher.
3. Weinstadt			nein	1. Bisher stehen 3 Gebäude mit an die Hanglage angepasster EFH entlang der Nordhaldenstraße. Neu ist nur noch eine BZH geplant, die sehr wuchtig in Richtung	nein	---	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die beiden geplanten Gebäude sind in ihrer Größe den Gebäuden an der Nordhaldenstraße angepasst. Die Höhenlage des westlichen

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
				Poststraße wirkt. Eine mindesten 3-stufige BZH wäre angemessen. 2. Die im Westen durchgeführte, nicht genehmigte, Auffüllung des Geländes ist mit der Planung zurücknehmen. Die BZH ist am westlichen Rand auf eine Höhe von ursprünglich 245,00 m festzulegen. 3. Das Ost-West-Gefälle sowie das Nord-Süd-Gefälle soll in der Festlegung der BZH berücksichtigt, bzw. wir bei der Nachbarbebauung abgestuft werden. 4. Die tatsächliche Firsthöhe der vorhandenen Nachbargebäuden beträgt max. 8 m, teilweise auch deutlich weniger. Es sollen im Plangebiet niederere Firsthöhen festgelegt werden beträgt	nein nein nein	--- --- ---	Gebäudes ist an der Kaiserstraße orientiert. Dass für das östliche Gebäude ist die gleiche BZH festgelegt wurde, hat eher Vorteile für die Umgebungsbebauung, da das Gebäude dadurch tiefer steht als wenn es dem Gelände angepasst geplant worden wäre. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das bestehende Gelände an der westlichen Grundstücksgrenze war ursprünglich ca. 245,5 m hoch. Direkt an der Kaiserstraße sogar 246,0 m. In vorliegender Planung, mit durchschnittlich ca. 1,0 m Abstand und einer Höhe von max. 246,0m Höhe des Zugangsweges, ist eine Anschüttung von 0,5m geplant. Diese wird durch eine Stützmauer begrenzt. Sollte der Höhenversatz zur bestehenden Terrasse auf Kaiserstraße 1 höher sein, so ist dies durch eine Abgrabung auf dem Grundstück Kaiserstraße 1 begründet. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Höhenunterschied zwischen der Kaiserstraße und der Nordhaldenstraße beträgt in Süd-Nord-Richtung fast gleichbleibend ca. 2 m und in Ost-West-Richtung ca. 2,5 m. Es handelt sich also um einen Nord-West-Hang. Daher ist es städtebaulich notwendig, dass die Höhenlage der Gebäude an die Höhenlage des Geländes angepasst wird. Das westliche Gebäude orientiert sich deshalb in seiner Höhenfestlegung an der Kaiserstraße. Für das östliche Gebäude wird die gleiche Höhe festgelegt. Das Gebäude steht somit etwas tiefer als das umgebende Gelände. Ein Nachteil für die Umgebungsbebauung entsteht dadurch nicht. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Fast alle (außer Kaiserstraße 1+7) Gebäude in der Umgebung haben 2 Stockwerke zuzüglich Satteldach. Das Gebäude Kaiserstraße 1 hat 3 Stockwerke und ein Pultdach. Gebäude mit Satteldach sind i.d.R. höher als ein 3 stöckiges

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
							Gebäude. Das Bestandsgebäude Kaiserstraße 3 hat z.B. eine Firsthöhe von mehr als 10 m. Die geplanten Gebäude fügen sich in ihrer Größe und Höhe in die Umgebungsbebauung ein.
4.  in Vertretung von  Weinstadt		12.01.2018	nein	1. Nichteinfügen in die nähere Umgebung. Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung, geprägt von Satteldächern, ein. 2. Verstoß gegen die Baulast. Auf dem Plangrundstück ist eine Baulast zur Führung eines Abwasserkanals eingetragen. Die Lage der Baulast kann nicht verändert werden. Daher ist das das Bauvorhaben nicht zu genehmigen. Die Verlegung des Kanals hat erhebliche Nachteile (längere Kanalführung). Bei der Verlegung der Baulast sind die Abstände (Schutzstreifen zu nördlichen Grenze mit 7,5 m – 10,0 m zu beachten. Nachtrag: Beim Thema Baulast sollten keine Kosten für den Baulastnehmer entstehen. 3. Frischluftschneise Durch das Bauvorhaben wird die	nein	---	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das Bauvorhaben passt sich mit der Dachform dem Gebäude Kaiserstraße 1 (Pulldach sowie prägend an dieser Stelle) an und führt diese Dachform entlang der Kaiserstraße fort. Die Weiterführung dieser Dachform ist deswegen städtebaulich gewünscht. Des Weiteren würde ein Satteldach eine wesentliche Erhöhung des Firstes sowie eine Verschlechterung der Energieeffizienz bedeuten. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Baulast ist auf dem Grundstück für eine Abwasserleitung eingetragen. Diese Baulast, gekennzeichnet mit einem Leitungsrecht, kann in der Lage, auf Kosten des Baulastengebers, verändert werden. Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Länge der Leitung wird deutlich verändert. Dagegen wird eine 50 Jahre alte Leitung komplett erneuert mit allen Gewährleistungsansprüchen gegenüber den ausführenden Firmen. Im Gesamten kann deshalb kein Nachteil festgestellt werden. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die genannten Schutzstreifenbreiten gelten nicht für eine Hausanschlussleitung. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Kosten für die Verlegung der Entwässerungsleitung werden vom Baulastgeber getragen. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe	Stellungnahme			Anregungen berücksichtigt		Abwägung / weiterer Handlungsbedarf
		Vom	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	Zustimmung mit Anregungen Stichworte	<u>Ja</u> <u>Nein</u>	teilw.	
				Frischlufzufuhr erheblich eingeschränkt. 4. Nicht zumutbare Emissionen wegen der geplanten Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage muss verändert werden.	nein	---	lediglich um eine Nachverdichtung zu der bestehenden Bebauung. Es sind weder Veränderungen in der Größe und Höhe der geplanten Baukörper gegenüber der Nachbarbebauung vorgesehen, noch sind von den Gebäuden schädliche Emissionen zu erwarten. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Tiefgaragenausfahrt zur Kaiserstraße ist nur an der geplanten Stelle möglich. Um die Belastung für die Nachbarn zu minimieren ist die Tiefgaragenausfahrt auf eine Länge von 10m, ab der Grundstücksgrenze Florianweg 23, geschlossen. Bei einem Abstand vom Gebäude Florianweg 23 mit somit 23m und bei maximal 36 Fahrbewegungen (12 Stellplätze) pro Tag sind die dadurch entstehenden Emissionen zumutbar.