

# NACH EINSCHÄTZUNG DER GEMEINDE WESENTLICHE UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN DER OFFENLAGE

Arbeitsstand 30.08.2023

[REDACTED]

der eingegangenen Anregungen der Behörden,  
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im  
Rahmen der

## **Öffentlichen Auslegung vom 19.05.2023 bis 23.06.2023**

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB)

und der

## **Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 19.05.2023 bis 23.06.2023**

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB,  
§ 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

**„IN DEN HAUERN“**, Entwurf vom 25.05.2022 erg. am  
31.03.2023

der Stadt Weinstadt

Nr.	Name	Schreiben vom
1	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21	21.06.2023
2	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	<i>Siehe 1</i>
3	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe	20.06.2023
5	Landratsamt Rems-Murr-Kreis	20.06.2023
11	Herr Romberg, ehrenamtlicher Denkmalpfleger	20.05.2023

**Folgende Verbände / Vereine wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gesondert informiert:**

Nr.	Name	Schreiben vom
V1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)	22.06.2023

**Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:**

Nr.	Name	Schreiben vom
Ö1		16.06.2023
Ö2		19.06.2023
Ö3		20.06.2023

## Hinweis:

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

1

Regierungspräsidium Stuttgart

**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart - Postfach 80 07 09 - 70507 Stuttgart

baldauf Architekten  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Stuttgart 21.06.2023  
Name Stefanie Bäurle  
Durchwahl 0711 904-12107  
Aktenzeichen RPS21-2434-433 (Bitte bei  
Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail

 Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Verfahren gem. § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 19.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden.

Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Zu 1	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p><b>Umwelt</b></p> <p><u>Naturschutz:</u> Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Im Vorhabensbereich wurden Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse verzeichnet. Es ist geplant diese in Ersatzhabitats umzusiedeln. Die Bebauung der Zauneidechsenhabitats, die mögliche Beeinträchtigung der Individuen im Rahmen der Umsiedlung sowie die ggf. unvermeidbare Tötung von sogenannten „Fangverweigerern“ bedarf einer Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Regelungen des § 44 Abs. 7 BNatSchG. Der Fang der Tiere mittels einer sogenannten Eidechsenangel/Schlinge bedarf darüber hinaus einer Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV vom Verbot nach § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV. Der entsprechende Antrag hierfür wurde bereits am 02.02.2023 eingereicht und die Ausnahme mit dem angehängten Schreiben vom 14.06.23 des Regierungspräsidiums Stuttgart erteilt.</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten weitere Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich sind, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p><u>Ergänzende Hinweise:</u> Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p>
------	--

Zu 1

- 3 -

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes [„Artenschutz am Haus“](#).
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV [„Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“](#).
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des [„Projektes Sternenpark Schwäbische Alb“](#) sowie des [„Biosphärenreservates Rhön“](#) (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

Zu 1

- 4 -

- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Walker, Referat 55, ☎ 0711/904-15514, ✉ [Birgit.Walker@rps.bwl.de](mailto:Birgit.Walker@rps.bwl.de)

Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ [Ella.Ruebesam@rps.bwl.de](mailto:Ella.Ruebesam@rps.bwl.de)

**Anmerkung:** Abteilung 8 -Denkmalpflege–meldet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefanie Bäurle

3

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Baldauf  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Freiburg i. Br.: 19.06.2023  
Durchwahl (0761): 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 23-02326

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "In den Hauern", Stadt Weinstadt,  
Teilort Großheppach, Rems-Murr-Kreis (TK 25: 7122 Winnenden, 7222 Plochingen)

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der  
öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2  
und § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß  
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.05.2023

Anhörungsfrist 23.06.2023

#### B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche  
Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage  
der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange  
keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.  
Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgut-  
achten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im  
Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten  
Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen  
Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Zu 3	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich einer wahrscheinlich fossilen Rutschungsbildung und Anthropogen veränderten Gelände im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, wird aus bodenkundlicher Sicht keine Stellung genommen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die Planflächen liegen nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p>
------	--

Zu 3	<p>Aktuell findet in dem Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Mirsada Gehring-Krso</p>
------	--

5	<p><b>Landratsamt Rems-Murr-Kreis</b></p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p><b>REMS-MURR-KREIS</b></p> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 20px;">Landratsamt Rems-Murr-Kreis   Amt 30   Postfach 1413   71328 Waiblingen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH</b> Geschäftsführer Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p><b>Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „In den Hauern“ in Weinstadt</b> <b>Fristablauf für die Stellungnahme: 23.06.2023</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurde das</p> <p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Es bestehen keine erheblichen Bedenken.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen/FCS-Maßnahmen) werden nach Angaben des Fachgutachters erforderlich.</p> <p>Für die CEF-Maßnahmen ist der Antrag auf Bestätigung der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zu stellen (Anlage *Checkliste Antrag CEF). Die CEF-Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. In den ersten fünf Jahren ist ein Monitoring erforderlich, um den Erfolg der Maßnahmen zu dokumentieren.</p> <p>Die in der saP im Kapitel 6 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen:</p> <p>- Festlegung von Rodungszeiten: Eine Rodung der vorhandenen Gehölze</p> </div> <div style="width: 50%; font-size: small;"> <p><b>Baurechtsamt</b></p> <p><b>Dienstgebäude</b> Stuttgarter Straße 110 71332 Waiblingen</p> <p><b>Auskunft erteilt</b> Frau Pliz Telefon 07151/501-2340 Telefax 07151/501-2482 V.Pliz@rems-murr-kreis.de</p> <p><b>Zimmer</b> 309</p> <p><b>Unser Zeichen</b> Bitte bei Antwort angeben 621.131/2023/0885</p> <p>15.06.2023</p> <p><b>Ihre Nachricht vom/Zeichen</b> 22.05.2023</p> <p><b>Telefon (Zentrale)</b> 07151 501-0</p> <p><b>Allgemeine Sprechzeiten</b> Mo. – Fr. 08.30 – 12:00 Uhr Do. 13.30 – 18:00 Uhr</p> <p><b>Bankverbindung</b> Kreissparkasse Waiblingen IBAN DE29 6025 0010 0000 20 BIC SOLADES1WBN</p> <p><b>VVS Anschluss</b> REMS-MURR-KREIS.DE</p> </div> </div>
---	--

Zu 5

im Plangebiet ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten)

- Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölzbereiche gemäß Plandarstellung

Bearbeiter: Frau Maier, Tel. 07151 - 501 2751

**Immissionsschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

**Grundwasserschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

Auf die Lage der gesamten Siedlung, in dem der Bebauungsplan liegt, auf einer geologisch abgeglittene Gesteinsmasse wird hingewiesen.

Die geologische Stellungnahme zur externen Ausgleichsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die dort beschriebene Rutschung liegt im Gebiet einer Flurbereinigung und ist somit also nicht unbedingt geologisch, sondern durch den Menschen bedingt.

Eine Meldung an das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau erscheint daher nicht erforderlich.

Bearbeiter: Herr Krumwieg, Tel. 07151 - 501 2763

**Bodenschutz**

Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Hinweis unter Ziffer C 3 ("Geologie"), dass das Gebiet als "Rutschgebiet" einzustufen ist, ernst genommen werden muss und unbedingt bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Die Hinweise unter Ziffer C2 und C5 werden ausdrücklich begrüßt.

Bearbeiter: Frau Schaaf, Tel. 07151 - 501 2753

Zu 5	<p><b>Altlasten und Schadensfälle</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Gewässerbewirtschaftung</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Hochwasserschutz und Wasserbau</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>S. Voigt</p> <p><b>Anlagen</b> Merkblatt "Checkliste Antrag CEF"</p>
------	---

11

Herr Romberg, Ehrenamtlicher Denkmalpfleger

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Samstag, 20. Mai 2023 12:56  
**An:** Schäfer, Christiane (BAG)  
**Betreff:** AW: BP „In den Hauern“, Stadt Weinstadt, Offenlage

Sehr geehrte Frau Schäfer, in der Flur „In den Hauern“ sind keine Bodendenkmale bekannt. Von Seiten der Bodendenkmalpflege bestehen daher keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Günter Romberg  
Ehrenamtlicher Denkmalpfleger

V1



BUND-Weinstadt • Ziegeleistr. 28 • 71384 Weinstadt

baldauf architekten und stadtplaner gmbh

[c.schaefer@baldaufarchitekten.de](mailto:c.schaefer@baldaufarchitekten.de)

Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland (BUND)  
Landesverband  
Baden-Württemberg e.V.

BUND-Ortsverband Weinstadt  
Robert Auersperg  
1. Vorsitzender

Tel. 07151/66954  
Mobil. 0176/70550017

[robert.auerspergl@bund.net](mailto:robert.auerspergl@bund.net)

Weinstadt, 22.06.2023

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „In den Hauern“, Stadt Weinstadt**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**Offenlage**

Sehr geehrte Frau Schäfer,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Möglichkeit der Abgabe einer **Stellungnahme** des **BUND** (Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland) Ortsverband Weinstadt. Diese Stellungnahme wird auch **im Namen und Vollmacht des Landesverbandes BUND-Baden-Württemberg** abgegeben.

In Zeiten von knappen Flächen kommt der innerörtlichen Verdichtung immer größerer Bedeutung zu. Aber auch bei Bebauungsplänen nach §13a BauGB muss der Artenschutz und die Biodiversität bei den Planungen berücksichtigt werden.

Im Textteil des Bebauungsplans (B-Plan) unter A11.2 „**Pflanzzwang für private Grundstücksflächen**“ fehlt der Hinweis auf einheimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze. Nur Pflanzungen mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölze sind für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen nützlich.

**Wir fordern, dass ein Verbot von Götterbaum, Essigbaum Scheinzypressen Kirschlorbeer ausdrücklich in den Textteil aufgenommen wird.** Diese Pflanzen sind für den Artenschutz nicht förderlich.

Bei den **Gehölzlisten ist immer das entsprechende Baugebiet** und die Umgebung zu berücksichtigen. Vom Landesnaturschutzverband Rems-Murr (LNV) und dem Nabu Waiblingen

Zu  
V1

wurde die beigefügte Pflanzliste erarbeitet. Diese wurde bereits von der Stadt Waiblingen und der Gemeinde Kernen übernommen.

**Wir fordern, dass die Pflanzliste** (Anhang E zum Textteil des B-Plan) für den B-Plan „In den Hauern“ auf Grundlage der anliegenden Pflanzliste **überarbeitet wird**.

**Die Schaffung eines neuen Eidechsenhabitats** als vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahme wird von uns begrüßt. Inwieweit die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgreich ist, kann anhand eines Monitorings geprüft werden.

Wir fordern, dass die **Monitoringberichte dem BUND-Weinstadt zugesandt werden**.

**Im Gutachterlichen Fazit** zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Seite 38, geht der Gutachter näher auf die von Anwohnern festgestellte und **dokumentierte hohe Zahl von nicht strenggeschützten Arten** ein. Wir schließen uns den Ausführungen des Gutachters an, unabhängig vom vorliegendem B-Plan **Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt zu ergreifen**. 7

Artenschutz und Biodiversität ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die zudem auch dem Klimaschutz dient. Das Erzielen von Ökopunkten steht dabei nicht im Vordergrund.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Auersperg



Vorsitzender BUND-Weinstadt

Anlage: Pflanzliste

<p>Zu V1</p>	<p><b>Liste Gehölzverwendung für Bebauungspläne</b></p> <p>Bei der Auswahl geeigneter Gehölze für Baugebiete und Ihre Umgebung sind folgende Kriterien zu beachten</p> <p><b>(1) Herkunft</b></p> <p>Es sind (vorrangig) gebietsheimische Gehölzarten (H), eingebürgerte Arten (E) und alte Kulturarten (K) zu verwenden. Diese Arten fügen sich am besten in unsere Umwelt ein...</p> <p><u>Gebietsheimisch</u> sind Arten, die von Natur aus ursprünglich im Naturraum Neckarbecken (123), hier Waiblinger Täler und Schmidener Feld, und im Naturraum Schurwald (107), hier am Keuperrand, vorkommen. Bei Pflanzungen in der freien Natur/ Landschaft sind ab 1.3.2020 nur gebietsheimische Pflanzen mit Herkunftsnachweis aus dem entsprechendem Vorkommensgebiet (RMK gilt als Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zulässig. Abweichungen bedürfen einer besonderen Genehmigung.</p> <p>Gesetzliche Grundlagen: § 40 BNatSchG Nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, Abs.4 „Das Ausbringen von Pflanzen <u>gebietsfremder Arten in der freien Natur</u> sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Künstlich vermehrte Pflanzen sind nicht gebietsfremd, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten nicht auszuschließen ist.</p> <p>Von dem Erfordernis einer Genehmigung sind ausgenommen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>2. der Einsatz von Tieren zum Zweck des biologischen Pflanzenschutzes</li> <li>3. das Ansiedeln von Tieren ...die dem Jagd- und Fischereirecht unterliegen</li> <li>4. das Ausbringen von <u>Gehölzarten und Saatgut</u> außerhalb ihrer Vorkommensgebiete bis einschließlich 1.3.2020; bis zu diesem Zeitpunkt sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.“</li> </ol> <p><u>Eingebürgerte</u> Arten, die fremdländischen Ursprungs sind, aber sich seit mehreren Generationen spontan ausgebreitet haben und eigene Populationen bilden, sind z.B. die Platane, Eschenahorn und Robinie. Aufgrund eines wärmeren Klimas befinden sich weitere ursprünglich mediterrane Arten in Ausbreitung wie z.B. Zerreiche.</p> <p>Invasive Arten, wie etwa Götterbaum, Essigbaum oder die Robinie sollten gar nicht gepflanzt werden. Das gilt auch für Büsche und Heckenpflanzen, wie etwa den Kirschlorbeer.</p> <p><u>Gärtnerische Züchtungen und Kreuzungen</u> gebietsheimischer Arten (Z) wie z.B. verschiedene Weißdornarten, die Europäische Linde und <u>fremdländische Arten</u> wie viele Zierbäume und -sträucher sind nur im Innenbereich/ Siedlungsbereich zulässig. Auch bei diesen ist die ökologische Wertigkeit zu beachten.</p> <p><b>(2) Ökologische Bedeutung</b></p> <p>Gehölze sind nach Ihrer vielfältigen Bedeutung für Tiere zu bewerten: als Nahrungsgrundlage, Nistplatz, als Ansitz und Lebensquartier.</p>
--------------	--

Zu V1	<p>Bienenweiden (B) sind z.B. Linden und Weiden, Traubenkirsche, alle Obstbäume und viele Straucharten wie Heckenkirsche, Faulbaum und Zwergmispeln (s. MLR 2015, Bienenweidekatalog)</p> <p>Gehölze bieten mit ihren Früchten (F) eine Nahrungsgrundlage für Vögel und andere Tiere. Dazu rechnen primär Obstbäume, Ebereschen, Wildobst-Bäume sowie viele beerentragende Sträucher wie Holunder, Schneeball und Roter Hartriegel.</p> <p>Nistmöglichkeit für Baumfreibrüter (N) bieten insbesondere eng verzweigte Bäume wie Hainbuche und Weißdornarten und Straucharten wie Schlehe und Wildrosen.</p> <p><b>(3) Gestalterische Bedeutung</b></p> <p>Entsprechend dem Baugebietstyp (Flächennutzung, Gebäudehöhe, verfügbarerem Platz für Pflanzungen usw.) sind die Dimensionen der Bäume zu berücksichtigen. Es werden unterschieden:</p> <table data-bbox="336 685 683 768"><tr><td>Großbaum</td><td>(GB)</td></tr><tr><td>Mittelhoher Baum</td><td>(MB)</td></tr><tr><td>Kleinbaum</td><td>(KB)</td></tr></table> <p>Formbäume wie Pyramiden-, Säulen-, Kugel-, Hängeformen der heimischen Gehölzarten werden aufgrund des Mangels an ausreichender Pflanzfläche vielfach in Form von kugeligen oder pyramidalen Zuchtformen in Baumschulen angeboten. Beispiele dafür sind Kugelahorn, Säulenhainbuchen oder Säuleneichen. Sie sind auf gestalterische Sonderfälle zu beschränken.</p>	Großbaum	(GB)	Mittelhoher Baum	(MB)	Kleinbaum	(KB)
Großbaum	(GB)						
Mittelhoher Baum	(MB)						
Kleinbaum	(KB)						

Zu  
V1

AUSSENBEREICH

(Quelle: LfU, 2002, Gebietsheimische Gehölze in BW, Karlsruhe)

Name Deutsch	Name wissenschaftlich	Anm. / Bedeutung		
		Herkunft	Ökologie	Gestaltung
Liste A (Bäume in der freien Natur) Naturraum Neckarbecken und Schurwaldrand	Wald-, Parkbäume, Bäume der Kulturlandschaft	Heimisch, Eingebürgert Kulturarten	Bienen/Nektar Nest, Früchte	Groß-, Mittel-, Kleinbaum
<b>Feldahorn FAh</b>	<i>Acer campestre</i>	H	B	MB
Spitzahorn SAh	<i>Acer platanoides</i>	H	B	GB
Bergahorn Bah	<i>Acer pseudoplatanus</i>	H	B	GB
<b>Hainbuche Hb</b>	<i>Carpinus betulus</i>	H	N	MB
Rotbuche Bu	<i>Fagus sylvatica</i>	H		GB
<b>Stieleiche SEi</b>	<i>Quercus robur</i>	H		GB
<b>Traubeneiche TEi</b>	<i>Quercus petraea</i>	H		GB
<b>Vogelkirsche VKi</b>	<i>Prunus avium</i>	H	B	MB
Traubenkirsche TKi	<i>Prunus padus</i>	H	B, F	MB
Winterlinde WLi	<i>Tilia cordata</i>	H	B	GB
Sommerlinde SLi	<i>Tilia platyphyllos</i>	H	B	GB
Bergulme BUI	<i>Ulmus glabra</i>	H		GB
<b>Esche Es</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>	H		GB
Elsbeere Els	<i>Sorbus torminalis</i>	H	B/F	MB, KB
<b>Zitterpappel ZP</b>	<i>Populus tremula</i>	H		MB
Graupappel	<i>Populus canescens</i>	E		GB
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	H		GB
Silberweide SiW	<i>Salix alba</i>	H	B	MB
Salweide SaW	<i>Salix capraea</i>	H	B	MB
<b>Rötelweide od. Fahlweide FW</b>	<i>Salix rubens</i>	H	B	MB
Mandelweide MW	<i>Salix triandra</i>	H		MB
Korbweide KW	<i>Salix viminalis</i>	H		MB
<b>Schwarzerle, Roterle SEr</b>	<i>Alnus glutinosa</i>	H		MB
Eschenahorn	<i>Acer negundo</i>	E		MB
Speierling Spl	<i>Sorbus domestica</i>	H/K	B, F	MB
Obstbäume u.a. Apfel, Birne, Pflaumen, Quitte	<i>Malus domestica</i> <i>Pyrus communis</i> <i>Prunus domestica</i> <i>Cydonia</i>	K	B, F	MB, KB
Weichselkirsche, Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	E	B, F	KB
Walnuß	<i>Juglans regia</i>	K/E		MB

Zu V1	Liste B (Sträucher in der freien Natur) Naturraum Neckarbecken (123) und Schurwaldrand (107)	Natürlich wachsende Feldhecken und Gebüsch	Heimisch, Eingebürgert Kulturarten	Bienen/Nektar Nest, Früchte	Groß-, Mittel-, Kleinbaum
	<b>Hasel Ha</b>	<i>Corylus avellana</i>	H		
	<b>Roter Hartriegel Hri</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	H	F	
	Weißdorn EWd ZWd	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	H	B, N, F	
	<b>Pfaffenhütchen Pf</b>	<i>Evonymus europaea</i>	H	B	
	<b>Liguster Lig</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>	H	B, F	
	Wolliger Schneeball WS	<i>Viburnum lantana</i>	H	B, F	
	Wasser-Schneeball GS	<i>Viburnum opulus</i>	H	B, F	
	Heckenkirsche Hk	<i>Lonicera xylosteum</i>	H	B	
	Kreuzdorn Kd	<i>Rhamnus catharticus</i>	H	B	
	<b>Schlehe Sc</b>	<i>Prunus spinosa</i>	H	B, N, F	
	<b>Hundsrose HRo</b>	<i>Rosa canina</i>	H	N, F	
	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>	H		
	Weinrose WRo	<i>Rosa rubiginosa</i>	H	B, F	
	Schwarzer Holunder SHo	<i>Sambucus nigra</i>	H	F	
	Faulbaum Fb	<i>Frangula alnus</i>	H	B	
	Echte Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	H	B, N, F	

**Fettschrift** = Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen (LfU/ 2002).

H    Heimische Art, hier gebietsheimisch im Naturraum Neckar (123) und randlich Welzheimer Wald (107)

E    Eingebürgerte Arten, sie gelten im Sinne des BNatSchG auch als „heimisch, wenn sich verwilderte oder durch menschlichen Einfluss eingebürgerte Pflanzen der betreffenden Art im Inland in freier Natur und ohne menschliche Hilfe über mehrere Generationen als Population erhalten.

K    Kulturart

Z    Gärtnerische Züchtungen heimischer Arten und „Zierarten“ aus fremden Wuchsgebieten

B    Bienengehölz (Nektar und Pollen)

F    Früchte

N    Nistmöglichkeit für Baumfreibrüter

Zu V1

**Innenbereich, Siedlungsbereich**

Die Auswahl der Gehölzarten im Innenbereich unterliegt keinen besonderen naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Um aber die spezifische Waiblinger landschaftliche Eigenart mit ihrer Biotopvielfalt und wildlebenden Tieren zu erhalten, sollte auch hier vor allem auf die gebietsheimischen Arten der freien Natur zurückgegriffen werden. Auf diese Weise stellt die Siedlung – in landschaftlich - ökologischer Hinsicht keinen Fremdkörper dar.

Die Gehölzauswahl sollte dem Landschaftscharakter und den Standorteigenschaften der Umgebung angepasst sein. In Waiblingen sind das folgende naturräumliche Untergliederungen und deren potentielle natürliche Vegetation:

- 123.21 Gewässerrand und Remstalaue      Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auenwald und feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Remstalhang Südexponiert      wärmeliebender Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald und Steinsamen-Eichenwald
- Remstal Hang Nordexponiert      frischer Eichen-Hainbuchenwald und Ahorn-Lindenwald
- 123.22 Hochfläche Schmidener Feld      verschiedene Buchenwälder

Eine Siedlung im Talboden der Rems orientiert sich an den Gehölzen der Aue: Koniferen wie Eiben und Wacholder, ebenso Arten der Felsen und Heiden sind dort fremd.

Eine Siedlung am südexponierten Remstalhang sollte sich an dem Artenspektrum der wärmeliebenden Eichen-Hainbuchen-Wälder und ihrem Ersatz: der Kulturlandschaft der Weinbau- und Obstbaulandschaft orientieren.

Eine Siedlung am schattigen Remstalhang an den frischen Eichen-Hainbuchenwäldern und Ahorn-Linden- Hangwäldern.

Die räumliche Begrenztheit der Grünflächen im Siedlungsbereich schließt jedoch in den meisten Fällen die großen charakteristischen Waldbäume wie Buche, Eiche, Linde aus.

Name Deutsch	Name wissenschaftlich	Anm. / Bedeutung		
		Herkunft	Ökologie	Gestaltung
<b>Liste C (Straßen- und Parkplatz, Grünflächen)</b>				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	H		MB
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H	N	MB
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	H	B	GB
Holländische Linde	<i>Tilia europaea</i>	Z	B	GB
Krimlinde	<i>Tilia euchlora</i>	E	B	GB



Zu  
V1

Duft-Schneeball	<i>Viburnum fragrans</i>	Z	B	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	H	B	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	H	B,N,F	
Wildrosen-Arten	<i>Rosa canina</i> , <i>R. rubiginosa</i> <i>Rosa rugosa</i>	H H E/Z	B, N	
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i> <i>Amelanchier laevis</i>	Z Z	F F	
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	E/Z	B	
Gold-Johannisbeere	<i>Ribes aureum</i>	E/Z	B	
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	H	B	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	H	F	
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	E	B	
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	E/Z	F	
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	H/Z	B,F	
Erbsenstrauch	<i>Caragana arborescens</i>	E	B	
Blasenstrauch	<i>Colutea arborescens</i>	E	B	
Strauchmispel Steinmispel	<i>Cotoneaster multiflorus</i> <i>C. bullatus</i>	Z/E	B, F	
Mahonie	<i>Mahonia</i>	Z/E	B	

**Die Anpflanzung potentiell oder schon konkret invasiver Arten im Freiland und in Gärten ist nicht zulässig!**

Dazu gehören insbesondere folgende Arten:

Götterbaum,

Essigbaum

Scheinzyypressen

Kirschlorbeer

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Ö1	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadt Weinstadt - Stadtplanungsamt -  71384 Weinstadt</p> </div> <div style="width: 15%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <p>Weinstadt, den 16. Juni 2023</p> </div> </div> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „In den Hauern“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Bezug nehmend auf Ihren Entwurf zum Bebauungsplan „In den Hauern“ sowie im Namen der mehr als 200 Bürgern Weinstadts, die sich mit ihrer Unterschrift unserer Initiative gegen die Umwidmung der Grünfläche „In den Hauern“ und für die Erstellung eines Spielplatzes angeschlossen haben<sup>1</sup>, widerspreche ich grundsätzlich Ihren Planungen, einen Bebauungsplan „In den Hauern“ aufzustellen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Gelände ist als „Grünfläche + Spielplatz“ ausgewiesen. Auf Grund des Generationenwechsels im Wohngebiet „Unter den Weinbergen“ gibt es aktuell und in Zukunft vermehrt junge Familien mit Kindern, die endlich einen Spielplatz begrüßen würden. In diesem Zusammenhang möchte ich aus dem Kursbuch 2030 der Stadt Weinstadt zitieren: „Die Versorgung mit Spielplätzen bezieht sich auf quartiersbezogene, binnen Minuten erreichbare Plätze“ [Projekt 10.5]             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Das bestehende Baugebiet „Unter den Weinbergen“ mit mehr als 7 Hektar Fläche verdient mehr als nur <b>zwei mickrige</b>, heruntergekommene &amp; kleine Spielplätze</li> <li>b. Von den ursprünglich für soziale Einrichtungen und Spielplatz vorgesehenen Flächen<sup>2</sup> wurden bereits 22ar zur Haushaltssanierung 1994 in Bauland umgewidmet</li> <li>c. Es existieren Umliegungsverträge für das Umliegungsgebiet „In den Hauern“, in denen Umliegungsbeteiligte sich an den Kosten für Spielplätze beteiligen mussten.</li> </ol> </li> <li>2. Das Wasserhäusle auf diesem Gelände ist momentan nicht in Betrieb. In Anbetracht der Klimaerwärmung und der daraus resultierenden Wasserknappheit verstehe ich nicht, weshalb hier nicht vorausschauend ein Erhalt in Erwägung gezogen wird. Meines Erachtens kann das existierende Wasserhäusle sogar problemlos durch natürliche Quellen in den Weinbergen gespeist und so als Puffer für Spitzenzeiten genutzt werden. Aktuell wird in allen Landkreisen Baden-</li> </ol> <p><small><sup>1</sup> Die Unterschriftenliste wurde am 7. Oktober 2019 an Herrn Oberbürgermeister Scharmann übergeben <sup>2</sup> Zweckgebunden Abgabe durch die damaligen Umliegungsbeteiligten für soziale Einrichtungen und Spielfläche</small></p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p>Württembergs eine Analyse durchgeführt, welche Strategien für einen längerfristigen Planungshorizont verfolgen. Ich halte es für fahrlässig, auf Grund der Kenntnis dieser Planungen eine bestehende Infrastruktur zur Wasserversorgung rückzubauen. Sowohl Frau Quignon (Bodensee-Wasserversorgung) als auch Herrn Röhrle (Landeswasser-versorgung) habe ich darüber informiert. Frau Dr. Katrin Ilg vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft habe ich ebenfalls in Kenntnis gesetzt.</p> <p>3. Die Parkplatzsituation an den Weinbergen ist bereits heute katastrophal. Nahezu entlang der gesamten Straße „In den Hauern“ gibt es keine Parkmöglichkeiten, sodass jetzt schon in den Weinbergwegen geparkt wird. Dies behindert die anliegenden Wengerter bei ihren Spritz- und Laubarbeiten auch heute schon erheblich, welche witterungsbedingt durchaus bereits spät abends bis 24 Uhr und früh morgens ab 5:30 Uhr ihre Rebflächen bewirtschaften müssen. Mit der Erschließung des Bauabschnittes und dem Entfall der Parkplätze am nördlichen Teil des Grundstückes verschärft sich die Situation für sie unnötig. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass der Betonweg am nördlichen Ende des Bebauungsgebietes „Unter den Weinbergen“ ausdrücklich nicht zur Erschließung oder als Zu- und Abfahrt der angrenzenden Grundstücke verwendet werden darf (siehe weiterhin gültigen Bebauungsplan „Unter den Weinbergen“).</p> <p>4. Die Nähe zu den Weinbergen wurde im Neubaugebiet „Im Pfad“ (Luftlinie 150m) vor einigen Jahren u.a. als Argument verwendet, um einen Mindestabstand der Häuserreihen zu den Weinbergen festzulegen. Es ist erstaunlich, dass dieser Mindestabstand diesmal nicht einzuhalten ist. Die Argumentation damals wie heute hat sich nicht geändert haben: Anwohner könnten sich belästigt fühlen, wenn Wengerter insb. an heißen Tagen früh morgens und spät abends noch ihren Tätigkeiten in den Weinbergen nachkommen.</p> <p>5. Durch die „Luitenbächer Höhe“ als Anziehungspunkt aus nah und fern hat sich diese Hauptauffahrt „In den Hauern“ zu den Weinbergen als einer der Einstiegspunkte entwickelt. Auch durch die Stadt Weinstadt initiierte Veranstaltungsreihe „Sunset Lounge“ kommen hunderte von Gästen am Wochenende aus nah &amp; fern und parken an diesem Einstiegspunkt. Bezugnehmend auf das Kursbuch 2030 und dessen Verweis auf eine „identitätsstiftende Kulturlandschaft“ gilt es, gerade an solchen Einstiegsorten für Weinbergwanderungen besonders schützenswerte Bereiche kultureller Landschaft zu erhalten. [Kursbuch 2030 - Projekte 8.1 ff.]</p> <p>6. Der angrenzende Fußweg zu den Wohngebäuden Wartbühlstr. 67-71 ist nur zum Be- und Entladen gedacht. Alle Anwohner haben an dieser Stelle ihre Schlafzimmer Richtung Osten, sodass dieser Fußweg nicht zu Durchfahrtszwecken verwendet werden darf.</p> <p>7. Die Grünfläche selbst beheimatet eine Vielzahl an schützenswerten Lebewesen (wie die Zauneidechse). Neben Igel und Fledermäusen nisten aber auch Waldohreulen in dem Gelände. Auch Falken nutzen das Gelände als Jagdrevier. Das Aufhängen von Nistkästen an der Prinz-Eugen-Halle als Ausgleichsmaßnahme ist ja wohl eine Farce. Gleichzeitig verhindert die geplante Bebauung eine Luftzirkulation in dem Bereich der Weinberge und sorgt so für größere Frostschäden im Frühjahr sowie finanzielle Schäden für Wengerter (vgl. dazu die angrenzenden Weinberge an das neu erschlossene Baugebiet „Im Pfad“ mit regelmäßigen Frostschäden seit der Erschließung des Baugebietes).</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p>Das vorgelegte Gutachten bezieht sich leider auf einen veralteten Datenbestand, auf diesen Punkt gehe ich später noch ein.</p> <p>8. Mehrfach habe ich auch die Wiedergutmachung der erfolgten Zweckentfremdung bestehender Wohnbebauung auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinflächen hingewiesen (östlich der Fläche „Grünfläche &amp; Spielwiese). Sollte erneut der Versuch unternommen werden, Gemeinfläche einer anderen Nutzung zuzuführen, werde ich mit den Umlegungsbeteiligten und deren Rechtsnachfolger weitere Schritte prüfen. Glücklicherweise liegt mir die Liste der Umlegungsbeteiligten „UDW I“ aus dem Jahre 1974 vor.</p> <p>9. In meinem Schreiben vom 28. Februar 2020 habe ich Ihnen einen Antrag zur Umsetzung eines Spielplatzes gemäß Bebauungsplan mit ausgearbeitetem Konzept für einen Generationenpark zukommen lassen. Mit Schreiben vom 10.03.2020 haben Sie darauf hingewiesen, dass eine Beratung im TA am 05.03.2020 diesbezüglich stattgefunden hat. Dieser Vorschlag fand entgegen Ihrer Aussage keine Berücksichtigung im Rahmen der damals öffentlichen Sitzung.</p> <p>10. In den öffentlich zugänglichen Unterlagen kann lediglich der Ausnahmeantrag an das RP Stuttgart eingesehen werden. Ich verweise auf diesen Formfehler, da für eine befristete Offenlegung des Entwurfs alle Unterlagen vollständig vorliegen müssen, wozu auch die entsprechende Antwort gehört. Insofern bitte ich darum, diesen Entwurf erneut auszulegen, wenn die Unterlagen vollständig sind.</p> <p>Als Anlage habe ich Ihnen weitere Anmerkungen sowohl zum Textteil als auch zu der Begründung des Bebauungsplans „In den Hauern“ beigefügt.</p> 

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p><b><u>Begründungsteil des Büro Baldauf – Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023</u></b></p> <p><u>Punkt 1:</u> Erfordernis der Planaufstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Einleitung weisen sie auf Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnraumschaffung hin. Es ist offensichtlich, dass es bei der Aufstellung des Bebauungsplans nur um den Verkauf der Immobilie geht, um Einnahmen für die Stadtkasse zu generieren. Da bereits die Haushalte 2020 bis 2023 fragwürdig aufgestellt und beschlossen wurden, droht für den Haushalt 2024 ein finanzielles Fiasko der Stadtkasse. Die (geplante) Kapitalstärkung der SWWE GmbH in 2021 (BU 237/2020) in Höhe von bis zu 1,1 Mio € (davon entfallen 823.900 € auf den Eigenbetrieb der Stadt Weinstadt), stellt offensichtlich einen klaren Zusammenhang zwischen Verkaufserlös und Mittelverwendung dar. Darüber hinaus wurde in der GR Sitzung vom 17.12.2020 eindrücklich auf die finanzielle Situation der Stadt Weinstadt sowie auf die geplanten Grundstückserlöse zur Haushaltsfinanzierung hingewiesen.</li> <li>- Der erwähnte Gemeinderatsbeschluss aus 1994 hinsichtlich der Bebauung der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf und der Rückschluss, dass sich es dabei um eine bestandskräftige Baugenehmigung handelt, ist schlicht falsch. Um Rechtssicherheit für die dortigen Eigentümer zu gewährleisten, ist es zwingend erforderlich, diese Fläche in das Plangebiet mit einzubeziehen. Somit ist auch eine Innenentwicklung nach §13a BauGB nicht möglich. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass der Wohngebäudezugang eines dieser Gebäude Richtung Weinberge verlegt wurde. Wie aus dem bestehenden Bebauungsplan „Unter den Weinberge“ hervorgeht, ist eine Erschließung über den betonierten Weg nicht zulässig.</li> </ul> <p><u>Punkt 3.5.:</u> Das fortlaufende Ammenmärchen von unspezifiziertem Wohnraummangel ist mittlerweile widerlegt: Die auf dem Gelände geplanten Gebäude tragen weder zu einer Wohnraumverbesserung bei, noch sprechen sie die vom Wohnraummangel betroffene Zielgruppe an. In diesem Kontext weise ich exemplarisch auf den Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung hin (Steffen Sebastian), der in dem anhängenden Artikel (Anlage 1) vom 9.6.2023 darauf hinweist, dass „es kein Bedarf (gibt), neue Wohnungen zu bauen“. Zudem herrscht in weiten Teilen Weinstadts ein erheblicher Wohnungsleerstand (exemplarisch: Das der Stadt Weinstadt auch bekannte Objekt „Smart Living“ in Großheppach hat aktuell einen Leerstand von 4 Wohnungen), was die Aussage des Liegenschaftsamtes ad absurdum führt. Die in diesem Abschnitt aufgeführten Beispiele sind veraltet und spiegeln die aktuelle Situation nicht wider.</p> <p><u>Punkt 4.3.:</u> neben den genannten Punkten wird die Fläche auch als Spielwiese verwendet. Bei Bedarf können gerne Dokumentationen dafür nachgereicht werden.</p> <p>Darüber hinaus fehlt noch immer eine objektive Bewertung der Gefährdungssituation durch Feuer der Gebäude „im Steingrüble 10 &amp; 12“. Trotz mehrfacher Nachfrage (Siehe Anlage 2) habe ich bis heute leider keine Nachricht erhalten. Ich stelle zudem fest, dass Sie in diesem Punkt bewusst nur auf die Verkehrsflächen „In den Hauern und Wartbühlstraße“ eingehen und damit die von mir mehrfach angebrachte Gefährdungssituation ignorieren. Ich bitte nochmals eindringlich um Aushändigung dieses Gutachtens.</p> <p><u>Punkt 4.5:</u> Im Bebauungsplan „Unter den Weinbergen I“ handelt es sich entgegen der Ausführung um eine ausgewiesene Grünfläche + Spielplatz. Entsprechend kann nicht argumentiert werden, dass der Spielplatz nie gebaut wurde. Eine Spielwiese war es nachweislich bereits in den letzten Jahren. Ausreichend Spielplätze sind eine postfaktische Behauptung: die von der Stadt Weinstadt in öffentlicher Sitzung aufgezählten Spielplätze sind nicht dem Bebauungsplan UDW I zuzuordnen (z.B.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p>Im Pfad, Mühlhäuserstr.) und sind auch nicht binnen Minuten zu erreichen (Siehe Kursbuch der Stadt Weinstadt, Projek 10.5). UDW I mit mehr als 7 Hektar Fläche (!) verfügt lediglich über <b>2 kleinere, unattraktive Spielplätze</b>.</p> <p><u>Punkt 6.1.:</u> Ich weise explizit nochmals darauf hin, dass der Fußweg entlang des Gebäudes Wartbühlstr. 67 bis 71 lediglich zu Be- und Entladezwecke der Bewohner dieses Gebäudes gedacht ist. Eine Zufahrt zu den geplanten Doppelhaushälften hat zwingend über den zu verbreitenden Fußweg zu erfolgen. Es muss seitens der Stadtverwaltung sichergestellt werden, dass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um einen Durchgangsverkehr über den Fußweg zu vermeiden. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der bisherige Fußweg umfangreichst von Anrainern zum Zwecke von Spaziergängen in den Weinbergen sowie von auswärtigen Besuchern der Luitenbacher Höhe verwendet wird und sich damit die Gefahrensituation damit erhöht.</p> <p><u>Punkt 7.1.:</u> es macht den Eindruck, als wären artenschutzrechtliche Gutachten im Nachgang manipuliert worden. Es ist mir vollkommen unverständlich, wie ein neues artenschutzrechtliches Gutachten entstehen kann, wenn sich an den Randbedingungen nichts geändert hat. Diese Willkür spiegelt das Verhalten der Stadt Weinstadt offensichtlich wider. Bitte legen Sie dar, wie es zu dieser plötzlichen Sinneswandlung gekommen ist und welche neuen Erkenntnisse zur Anpassung des Gutachtens geführt hat.</p> <p><u>Punkt 7.2.:</u> bitte spezifizieren Sie diesen Absatz und legen den genauen Teil dar, welcher sich an dieser Stelle nicht nur „eignet“ sondern explizit vorgeschrieben ist, um die Standsicherheit der artenschutzrechtlich relevanten Bäume zu erhalten.</p> <p><u>Punkt 8:</u> Umweltbelange – da es sich wie oben beschrieben nicht um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, müssen Umweltbelange umfangreicher betrachtet werden.</p> <p><b>Schutzgut Mensch</b> – Der Lärm insbesondere beim erwähnten Teilrückbau der Wasserbehälter ist unzumutbar. In Zeiten von Home Office werden die angrenzenden Nachbarn auch in Ihrer Berufsausübung eingeschränkt. Untertägige Telefonkonferenzen können nicht mehr durchgeführt werden, wenn in direkter Nachbarschaft fortlaufend Abrissarbeiten der Wasserbehälter erfolgen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass etwaige Schäden durch die starken Erschütterungen beim Rückbau der Stahlbetonbehälter an angrenzende Gebäude zu Regressansprüchen führen werden. Eine Dokumentation der bestehenden Gebäude wurde erstellt.</p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen // Schutzgut Boden und Fläche</b> – auf dem zu erschließenden Gebiet gibt es eine riesige Artenvielfalt. Die geplante Umwidmung der im Bebauungsplan vorgesehen Grünfläche greift in sämtliche Regelungen des BBodSchG, des LBosSchAG, des BNatSchG u.a. ein. So z.B. wurde unter §1 des Naturschutzgesetzes vom 23. Juni 2015 mit den Ergänzungen der Absatz § 1a Artenvielfalt eingefügt, nachdem das Land dem Rückgang der Artenvielfalt in Flora und Fauna und dem Verlust von Lebensräumen entgegenzuwirken sowie der Entwicklung der Arten und deren Lebensräume zu fördern hat. Zeitgleich trägt die öffentliche Hand unter §2 Absatz (1) eine besondere Verantwortung für parkähnlichen oder gärtnerisch gestaltete Grünflächen. Eine insektenfreundliche Gestaltung und Pflege soll sichergestellt werden.</p> <p><b>Schutzgut Boden und Fläche</b> – interessante Theorie: „Allerdings wird durch die Entfernung der unterirdischen Wasserbehälter in diesem Bereich eine Aufwertung der Bodenqualität erzielt“. In diesem Zusammenhang ist viel wichtiger, dass mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf die Grundmauern der damaligen Hauernkelter gestoßen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass genau an dieser Stelle dann auch Asbesthaltige Materialien zur Wiederauffüllung bei der Erschließung des Bebauungsgebietes UDW vorzufinden sind. Wurde entsprechend eine Bodenprobe gemacht, um diese Punkte zu prüfen?</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p><b>Schutzgut Klima und Luft</b> – das vorliegende Gutachten ging leider von falschen Randbedingungen aus und basiert nicht auf den realen Gegebenheiten. Mein damaliger Verweis auf das Baugebiet „Im Pfad“ (welches nicht in der Karte auf Seite 3 eingezeichnet ist) konnte somit nicht berücksichtigt werden. Die seither häufiger auftretenden Frostschäden an den Weinbergen legen nahe, dass es sich damit ähnlich verhalten wird. Ich bitte um Überarbeitung des Gutachtens unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungsplans und nicht auf Basis einer mehr als 10 Jahre alten Karte.</p> <p><b>Schutzgut Landschaft</b> – das Ortsbild wird entgegen der genannten Argumente maßgeblich verändert. Insbesondere Ortsfremde und überregionale Besucher der Luitenbacher Höhe sind erstaunt über die Umwidmung der Fläche. Nicht nur während der Remstalgartenschau erfreuten sich Besucher an der parkähnlichen Anlage, wenn Sie von Veranstaltungen aus den Weinbergen kamen.</p> <p>Der Eingriff in einzelne genannte Schutzgüter mag geringfügig erscheinen. Die Gesamtheit aller einzelnen Eingriffe legt allerdings nahe, die geplante Umwidmung der Grünfläche nicht durchzuführen und stattdessen, den vorgeschlagenen Generationenpark erneut zu prüfen. Damit könnten sowohl die Interessen der Anwohner als auch die Vorgaben des Naturschutzes Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Punkt 9: Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u></p> <p><b>A5</b> – Es handelt sich nicht um ein planerisches Ziel sondern um einen Beschluss des Gemeinderats: es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze unterzubringen. Gefangene Stellplätze zählen nicht dazu. Bitte den Begriff „sollen keine...“ durch den Begriff „dürfen keine ...“ ersetzen</p> <p><b>A7.2 (neu, bitte aufnehmen)</b> – Es ist ein ausfahrbarer Poller (Funkfernbedienung) am Ende des Fußweges zu berücksichtigen, sodass Anwohner des Objektes Wartbühlstr. 67 bis 71 den Fußweg als Be- und Entladezone verwenden können aber kein Durchgangsverkehr von Nord nach Süd erfolgen kann. Damit soll das Verkehrsaufkommen im südlichen Teil der Verbindungsstraße reduziert werden um so die Sicherheit der Fußgänger, Radfahrer und spielenden Kindern zu verbessern.</p> <p><b>10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften:</b></p> <p><b>B3.2 Stützmauern:</b> was heißt das konkret? Im bestehenden Bebauungsplan steht: Mauern, Zäune und der gleichen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Bitte diesen Satz mit aufnehmen.</p> <p><b><u>Textteil – vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023</u></b></p> <p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p><b>A1.1. – WA</b> – Allgemeines Wohngebiet: zulässig sind Wohngebäude, sonst nichts (gemäß Beschluss Gemeinderat) → <b>bitte korrigieren !!!</b></p> <p><b>B3.2. – Stützmauern</b> : Dieser Punkt widerspricht dem bestehenden Bebauungsplan „Unter den Weinbergen“: Mauern, Zäune und der gleichen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Bitte entsprechend anpassen, sollte der Bebauungsplan nicht vorliegen, kann ich Ihnen diesen gerne zur Verfügung stellen.</p> <p><b>B3.3 – Aufschüttungen und Abgrabungen:</b> 1,0 m Aufschüttung ist erheblich. Angemessen wäre hier analog zur Abgrabung maximal 0,5 Meter zuzulassen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p><u>Zu ergänzende Punkte im Textteil des Bebauungsplans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zu dem Bebauungsplan gehörende Schnitte des Geländes sind maßgebend. Abweichung hiervon sind grundsätzlich nicht zulässig.</li> <li>- Im nördlichen Teil wird das Plangebiet von Weinbergen begrenzt. Hier treten durch Bewirtschaftung Schallemissionen auf, die den Planungsrichtpegel eines reinen Wohngebietes überschreiten. Eine Überschreitung dieser Lärmwerte kann bis in die späten Nachtstunden (bis 24 Uhr) und in den frühen Morgenstunden (weit vor 6.00 Uhr) vorkommen. Dies gilt es bereits bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</li> <li>- Angrenzende landwirtschaftlichen Flächen können Spritzmittel- und Rauchemission auftretend. Dies gilt es bereits bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</li> </ul> <p>Weiter weise ich darauf hin, dass folgende Regelungen im bestehenden Bebauungsplan gelten und entsprechend ebenfalls mit aufgenommen werden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird im Norden durch den Betonweg der Flurbereinigung Großheppach begrenzt. Dieser Betonweg darf nicht als Parkierung sowie als Zu- oder Abfahrt der angrenzenden Baugrundstücke benützt werden.</li> <li>- Der Fußweg Richtung Süden darf lediglich von den Anrainern der Gebäude Wartbühlstr. 67 bis 71 zur Be- und Entladung benützt werden. Ein Durchgangsverkehr ist an der Stelle durch technische Einrichtung zu verhindern. Den Bewohnern der genannten Gebäude ist eine Fernbedienung für einen elektronischen Poller auszuhändigen, sodass zeitgleich zwei Haushalte be- und entladen können und die Ausfahrt des zweiten Fahrzeugs gen Norden möglich ist.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p data-bbox="263 322 1069 342"> <small>Ökonom für radikale Reform: "Es besteht kein Bedarf, neue Wohn... <a href="https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neus-Wohn...">https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neus-Wohn...</a></small> </p> <div data-bbox="308 353 375 398">  </div> <div data-bbox="874 362 981 414"> <p><i>Anlage 1</i></p> </div> <p data-bbox="308 414 920 434"> <small>Startseite Wirtschaft Ökonom für radikale Reform: "Es besteht kein Bedarf, neue Wohnungen zu bauen"</small> </p> <p data-bbox="308 450 459 477"><b>WIRTSCHAFT</b></p> <p data-bbox="308 492 531 515"><b>Ökonom für radikale Reform</b></p> <p data-bbox="308 515 826 544"><b>"Es besteht kein Bedarf, neue Wohnungen zu bauen"</b></p> <p data-bbox="308 555 451 575">09.06.2023, 15:59 Uhr</p> <p data-bbox="344 598 456 618"><a href="#">Artikel anhören</a></p> <p data-bbox="308 647 984 745"> <i>In den Ballungsräumen fehlen Hunderttausende von Wohnungen. Der Ökonom Steffen Sebastian will dagegen ankämpfen und macht einen radikalen Vorschlag: Die bisher niedrigen Mieten in Altverträgen sollen steigen. Wie das den Mangel auf dem Wohnungsmarkt beenden soll, erklärt er im Interview mit ntv.de.</i> </p> <p data-bbox="308 761 1011 810"> <b>ntv.de: Herr Sebastian, Sie haben mit Ihrem Vorschlag für Aufsehen gesorgt: Höhere Mieten sollen die Wohnungsknappheit lösen. Wie passt das zusammen?</b> </p> <p data-bbox="308 824 1011 1023"> <b>Steffen Sebastian:</b> Wenn ein Preis durch staatliche Eingriffe sehr niedrig ist, dann wird mehr verbraucht. Das gilt grundsätzlich für alle Güter. Und das ist auch genau das Phänomen, das wir auf dem Mietwohnungsmarkt beobachten. Ein Teil der Mietverträge wird durch die Mietrechtsregulierung subventioniert; die betroffenen Mieter "verbrauchen" mehr Wohnraum als andere. Das ist auch nichts Neues - dies wird von der Wissenschaft seit Jahrzehnten kritisiert. Dieses Phänomen beobachten wir international auf allen Wohnungsmärkten, bei denen der Staat die Mieten verbilligt. Man spricht hier auch von der "Hortung von Wohnraum".         </p> <p data-bbox="308 1039 654 1061"> <b>Welche Subventionen meinen Sie genau?</b> </p> <p data-bbox="308 1077 1007 1225">             Wenn man einem Eigentümer verbietet, ein Gut zu dem Preis zu verkaufen, den er dafür bekommen kann, dann ist das aus wirtschaftlicher Sicht nichts anderes als eine Steuer. Das heißt, jeder Vermieter, der seine bestehende Miete aufgrund einer gesetzlichen Regelung nicht auf den Preis anheben kann, den er bei einer Neuvermietung erzielen könnte, unterliegt faktisch einer Steuer. Und jeder Mieter, der dadurch eine verbilligte Miete erhält, erhält eine steuerfreie Subvention.         </p> <p data-bbox="308 1240 1002 1288"> <b>Warum ist es schlecht, wenn Menschen, die lange in ihrer Wohnung leben, weniger für ihren Wohnraum bezahlen?</b> </p> <p data-bbox="308 1303 1002 1426">             Dieses System sorgt nicht für bezahlbaren Wohnraum. Die steuerfreie Subvention wird willkürlich an diejenigen verteilt, die schon lange in der Wohnung leben. Es wird nicht darauf geachtet, ob sie reich oder arm sind, sondern es wird gleichmäßig an diejenigen verteilt, die das Glück haben, alte Mietverträge zu haben. Und so ist es auch bei den Vermietern: Sie müssen diese Steuer nicht zahlen, weil sie besonders viel verdienen,         </p> <p data-bbox="263 1451 312 1469">1 von 4</p> <p data-bbox="962 1451 1074 1469">16.06.2023, 20:36</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p>Ökonom für radikale Reform: "Es besteht kein Bedarf, neue Wohn... <a href="https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neue-Wohn...">https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neue-Wohn...</a></p> <p>sondern weil sie das Pech haben, einen alten Mietvertrag zu haben.</p> <p><b>Sie sagen, Mieter in bestehenden Wohnungen "horten Wohnraum". Warum ist das ein Problem, wenn Menschen viel Wohnraum beanspruchen?</b></p> <p>Es wäre kein Problem, wenn wir genug Wohnraum hätten und wenn das Ganze nicht so teuer wäre. Aber beides ist nicht der Fall. Wohnraum ist ein knappes Gut, sowohl ökologisch als auch ökonomisch. Wohnraum zu schaffen ist sehr teuer und in mehrfacher Hinsicht sehr umweltschädlich. Nicht nur wegen der CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern zum Beispiel auch aufgrund der Bodenversiegelung.</p> <p><b>Die Bundesregierung will 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen, um die Wohnungskrise zu lösen. Brauchen wir die also nicht?</b></p> <p>Ausgehend von der durchschnittlichen Wohnfläche, die uns zur Verfügung steht, besteht eigentlich gar kein Bedarf, neue Wohnungen zu bauen - auch nicht in den Großstädten. Wir haben kein Angebotsproblem auf dem Wohnungsmarkt, sondern ein Verteilungsproblem.</p> <p><b>Wie kam es zu diesem Verteilungsproblem?</b></p> <p>Die Knappheit, die wir auf dem Wohnungsmarkt sehen, ist hausgemacht. Ein Teil des Wohnungsmangels wurde durch die Wohnungspolitik überhaupt erst geschaffen. Es besteht zwar kein Zweifel daran, dass der Wohnungsmarkt reguliert werden muss. Der Markt allein reguliert sehr wenig. Aber die aktuelle Fehlregulierung schadet mehr als dass sie nutzt.</p> <p><b>Welche Fehlregulierung?</b></p> <p>Wir haben uns in der Vergangenheit dafür entschieden, nicht die Mieter mit niedrigem Einkommen, sondern die Mieter mit niedrigen Mieten zu schützen.</p> <p><b>Das wollen Sie mit Ihrem Vorschlag ändern. Wie?</b></p> <p>Wir haben derzeit ein System von Steuern und Subventionen für Millionen von Mietverträgen. Aber sie sind versteckt. Wir möchten dies durch ein System ersetzen, das transparent ist und an das Einkommen gekoppelt ist. Nicht bedürftige Menschen brauchen keine Subventionen. Subventionen brauchen Menschen mit geringem Einkommen.</p> <p><b>Können Sie Ihren Vorschlag an einem Beispiel erläutern?</b></p> <p>Nehmen wir eine Person, die auf 50 Quadratmetern lebt. Sie zahlt derzeit 500 Euro und ihr Einkommen ist sehr gering. Aber eigentlich ist die Wohnung 1000 Euro wert. Nach unserem Reformvorschlag würde sie diesen Preis zahlen, aber 500 Euro Wohngeld bekommen. Am Ende zahlt sie das Gleiche, aber jetzt ist transparent, welchen Zuschuss sie bekommt. Der Vermieter, der jetzt mehr Miete einnimmt, muss dann im Umkehrschluss auch mehr Steuern zahlen.</p> <p>2 von 4 <span style="float: right;">16.06.2023, 20:36</span></p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p>Ökonom für radikale Reform: "Es besteht kein Bedarf, neue Wohn... <a href="https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neue-Wohn...">https://www.n-tv.de/wirtschaft/Es-besteht-kein-Bedarf-neue-Wohn...</a></p> <p><b>Aber das löst nicht das Problem des mangelnden Wohnraums.</b></p> <p>Nehmen wir erneut das Beispiel einer Person, die nun aber auf 100 Quadratmetern lebt und dafür 500 Euro zahlt. Eigentlich ist die Wohnung aber 1500 Euro wert. Selbst, wenn sie sich dies von ihrem Einkommen leisten kann, wird sie es sich genau überlegen, ob eine kleinere Wohnung nicht ausreichend ist, damit sie mehr Geld für andere Ausgaben zur Verfügung hat.</p> <p><b>Und wenn sie sich die Wohnung dann nicht mehr leisten kann?</b></p> <p>Grundsätzlich wird man nach einer angemessenen Frist wie bei allen Förderungsempfängern auch hier verlangen, dass sie in eine kleinere Wohnung umzieht. Bei Härtefällen, z. B. sehr alten Menschen, ist auch ausnahmsweise eine höhere Förderung denkbar, sodass die Wohnung beibehalten werden kann. Vergleichbare Härtefallregelungen kennt das Sozialrecht schon heute. Im Wohngeldgesetz wäre dies aber eine Neuerung.</p> <p><b>Und wie soll das erhöhte Wohngeld finanziert werden?</b></p> <p>Statt der bisherigen ungerechten Besteuerung soll für Mieteinnahmen ein Vermieter-Soli als Zuschlag auf die Einkommensteuer erhoben werden. Damit wird, wie aktuell auch, vom Vermieter zum Mieter umverteilt, aber gerecht entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.</p> <p><b>Besteht in Ihrem Vorschlag noch Bedarf an Mieterschutz?</b></p> <p>Auf jeden Fall. Das deutsche Mietrecht ist im Grunde gar nicht so falsch, wie es ist. Im Gegenteil, es ist im internationalen Vergleich sogar sehr gut. Wir hatten hier früher einen guten Kompromiss gefunden. Aber es geht seit einigen Jahren in die falsche Richtung. Wir haben 2001 die Kappungsgrenze eingeführt ...</p> <p><b>... die regelt, um wie viel der Vermieter die Miete in einem laufenden Mietverhältnis erhöhen darf. Im Bereich des angespannten Wohnungsmarktes liegt diese derzeit bei 15 Prozent in drei Jahren ...</b></p> <p>... das war ein großer Fehler, denn das schützt nur Mieter mit niedrigen Mieten. Warum sollten aber ausgerechnet diejenigen besonders geschützt werden, die niedrige Kosten haben? Hilfe brauchen doch vor allem diejenigen, die hohe Kosten haben! Und noch genauer: Eigentlich müssen diejenigen unterstützt werden, die ein geringes Einkommen haben.</p> <p><b>Sie sind also dagegen, dass die Koalition die Kappungsgrenze auf 11 Prozent senken möchte?</b></p> <p>Das ist genau die falsche Richtung. Ich sage es noch einmal: Wir müssen nicht Mieter mit niedrigen Mieten schützen, sondern Mieter mit niedrigen Einkommen.</p> <p><i>Mit Steffen Sebastian sprach Clara Suchy</i></p> <p>3 von 4 <span style="float: right;">16.06.2023, 20:36</span></p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<div data-bbox="284 344 1075 412" style="background-color: #cccccc; height: 30px; width: 100%;"></div> <p data-bbox="300 421 794 456"> <b>Von:</b> Folk, Dennis &lt;D.Folk@Weinstadt.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 6. Oktober 2022 09:24         </p> <div data-bbox="284 456 849 568" style="background-color: #cccccc; height: 50px; width: 100%;"></div> <p data-bbox="300 591 1002 636">           vielen Dank für Ihre Nachricht und die Hinweise zum Wasserbehälter und zu der Feuerwehrezufahrt. Wir werden Ihre Informationen mit den Gutachtern und Fachplanern abstimmen.         </p> <p data-bbox="300 654 469 676">           Mit freundlichen Grüßen         </p> <p data-bbox="300 712 414 748">           Dennis Folk            Regierungsbaumeister         </p> <p data-bbox="300 806 485 851">           Stadt Weinstadt            Leitung Stadtplanungsamt         </p> <p data-bbox="300 869 485 913">           Beutelsbach, Poststraße 17            71384 Weinstadt         </p> <p data-bbox="300 931 504 994">           Telefon 07151 693-319            Telefax 07151 693-121            E-Mail <a href="mailto:d.folk@weinstadt.de">d.folk@weinstadt.de</a> </p> <p data-bbox="300 1012 807 1052">           Besuchen Sie Weinstadt online: <a href="https://www.weinstadt.de">https://www.weinstadt.de</a>            Bebauungspläne einsehbar: <a href="#">Bürger-GIS der Stadt Weinstadt (geonline-gis.de)</a> </p> <div data-bbox="300 1084 529 1155" style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> <p><b>Weinstadt</b> Kultur trifft Natur </p> </div> <div data-bbox="309 1196 746 1294" style="background-color: #cccccc; height: 44px; width: 100%;"></div> <p data-bbox="351 1294 603 1317"> <b>Betreff:</b> Bebauungsplan - In den Hauern         </p> <p data-bbox="351 1335 504 1357">           Guten Abend Herr Folk,         </p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö1	<p>... hat mir freundlicherweise den anhängenden Vermessungsplan der Wasserbehälter zukommen lassen. Das Ergebnis liegt sehr nahe an der von mir in unserem persönlichen Gespräch vor Ort (13.07.2022) geschilderten Ausgangssituation.</p> <p>Für eine Veranschaulichung der Abmessungen dieser Wasserbehälter hatte ich ihnen anhand der abgesteckten Markierungen aufgezeigt, wie nahe die Behälter am bestehenden Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume vorbeiläuft. Da in der Vermessung der Behälter nur die Innenwände eingezeichnet sind, möchte ich Ihnen aus gesicherter Quelle mitteilen, dass sich die Wandstärke der Wasserbehälter auf mind. 40 cm beläuft. Zudem wurde bei der letzten Sanierung der Decke ein Überlapp von ca. 20 cm betoniert, um die Gefahr von Undichtigkeit an der Fuge zwischen Wand und Decke zu minimieren, womit die Außenkante der Behälter bis auf ca. 60 cm an die Stämme der Bäume rankommt.</p> <p>Bei einem Abriss der Behälter würden somit die angrenzenden Bäume keine Überlebenschance haben. Unter der Annahme, dass es bei der von ihnen ausgewiesenen Fläche „Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz“ nicht um eine Scheinmaßnahme handelt, bitte ich um Berücksichtigung dieses Punktes und Aufnahme eines Abrissverbots der Wasserbehälter in den Bebauungsplan.</p> <p>Desweiteren hatte ich mehrfach auf die Problematik mit der Feuerwehrezufahrt hingewiesen, was auch in die Abwägungstabelle mit aufgenommen wurde. Sicher haben Sie Verständnis, dass ich mich mit der belanglosen Antwort in dem Bewertungsvorschlag der Verwaltung nicht zufrieden gebe: „Für alle genannten Gebäude [...] sind Zugänge von der öffentlichen Verkehrsfläche [...] vorhanden“. Selbstverständlich ist auch unser Grundstück von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar, das war aber auch nicht der Punkt. Mir geht es explizit um die Erreichbarkeit unseres Grundstücks „Im Steingröble 12“ über erschwerte Bedingungen wie schmale Straßen und 90° Kurven mit äußerst kleinem Außenradius. Bisher ist es noch immer möglich, dass die Feuerwehr über die Zufahrt am bestehenden Wasserhäusle „in den Hauern“ unser Gebäude „Im Steingröble 12“ erreicht, zukünftig wären wir dieser Möglichkeit beraubt.</p> <p>Wer auch immer Verfasser dieses Bewertungsvorschlags der Verwaltung war, hat bewusst oder unterbewusst die Frage falsch verstanden. Ich bitte nochmals inständig um die Erstellung eines Brandschutzgutachtens auch unter Berücksichtigung der DIN 14090 für die Gebäude Im Steingröble 10 &amp; 12 sowie für die umliegenden Bestandsimmobilien.</p> <p>Vielen Dank im Voraus und mit freundlichen Grüßen</p> 

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Ö2	<div style="background-color: #cccccc; height: 70px; width: 100%; margin-bottom: 10px;"></div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="284 544 569 669"> <p><b>per Einschreiben / Rückschein</b>                      Baudezernat Weinstadt                      Stadtplanungsamt                      Poststrasse 17                      71384 Weinstadt</p> </div> <div data-bbox="863 501 1142 654">  </div> </div> <p data-bbox="284 815 735 866">Betrifft: Auslegung Bebauungsplan "In den Hauern" Stellungnahme</p> <p data-bbox="284 938 572 965">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="284 987 1029 1039">in der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan "In den Hauern" (Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023).</p> <p data-bbox="284 1061 1013 1137">Parallel dazu wird sie Ihnen auch über Ihre Internetadresse "stellungnahmen.indenhauern@weinstadt.de" übermittelt. Sie umfasst neben diesem Anschreiben die Seiten 1 bis 7 sowie die Anlagen 1 bis 3.</p> <p data-bbox="284 1184 507 1211">Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="background-color: #cccccc; height: 70px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: right;">1</p> <p><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan "In den Hauern" (Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023).</b></p> <p><b>(1) Zu A02/A9.4 - A9.7 sowie A11.1 - A11.2:</b>          Es fehlt eine klare Festlegung, in wessen Verantwortung die Überwachung der angeordneten Maßnahmen liegt und welche Sanktionen bei einer Verletzung der angeordneten Maßnahmen erfolgen.          Hintergrund dieses Hinweises: Beim Bauvorhaben "Smart Living Weinstadt" (Bereich Mühlhäuser Strasse) ist ein schützenswerter Baum leider nicht ausreichend geschützt worden und infolgedessen eingegangen).</p> <p><b>(2) A03/1 und A03/3.5:</b>          In der Begründung wird auf die "starke Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Weinstadt" verwiesen. Diese Begründung wird bei entsprechenden BPlan-Vorhaben standardmäßig gerne verwendet, ist aber als derart pauschale Aussage nicht zutreffend.          Es mag sein, dass Bauplätze für Einzelhausbebauung durchaus stark nachgefragt sind. Dieses Angebot trifft häufig auf Interessenten, die i.d.R. nicht ganz so preissensibel sind, da oft durch familiäres Umfeld (Unterstützung von Familie/Eltern, Erbe o.ä. Umstände) sowie die Möglichkeit, beim Bau Eigenleistung einzubringen, eine höhere finanzielle Belastung möglich ist.          Völlig anders ist die Situation bei typischen "Bauträger-Objekten" wie z.B. Eigentumswohnungen oder von Bauträgern erstellten Doppelhäusern. Diese Situation besteht hier "In den Hauern", da die komplexe Untergrundsituation keine individuelle Bauausführung durch einzelne unabhängige Bauherren zulässt (siehe auch Festlegung in A03/12: "Investor"). Und für dieses Marktsegment fehlt in der obigen Begründung ein ganz entscheidendes Wort: <b>bezahlbarer</b> Wohnraum.          Für Weinstadt lässt sich das (Stand Mai 2023) an verschiedenen Beispielen deutlich machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Halde 5, Angebotsname "Blumenäcker", von 20 ETW sind derzeit noch 10 im Verkaufsangebot, dabei ist der Rohbau längst fertig. Bei Preisen im Bereich von mehr als 340.000 EUR für eine 2-Zimmerwohnung mit 52 m<sup>2</sup> (dazu kommt dann noch Tiefgarage, Grunderwerbssteuer und sonstige Nebenkosten) ist das nicht überraschend (siehe oben: <b>bezahlbarer</b> Wohnraum).</li> <li>- Halde 5, Angebotsname "Sonnenpark", ähnliche Situation, Rohbau fertig.</li> <li>- Bleistift-Areal Beutelsbach:          Artikel WKZ Herbst 2022: "Schon" 20% der Wohnungen verkauft, siehe Anlage_1.          Artikel WKZ Jahreswechsel 2022/23: Verkauf läuft langsamer, 30% verkauft, siehe Anlage_2.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: right;">2</p> <p>Aktuell: Rohbau fertig, noch immer nicht vollständig verkauft.</p> <p>- Stadthäuser Schmiedgasse Endersbach: Rohbau fertig, noch immer im Angebot.</p> <p>Die in A03/3.5 vorgetragenen Beispiele beziehen sich offensichtlich auf Bauplatz-Interessenten und nicht auf Bauträgerobjekte. Wie oben schon dargelegt macht das einen deutlichen Unterschied in der Nachfragesituation aus. Zudem stammen sie aus einer Zeit vor Ukrainekrieg, Inflation und dramatischer Zinserhöhung bei Krediten. Und was Furchgasse u.a betrifft handelt es sich ja laut Text lediglich um eine "Erwartung".</p> <p>Dazu ganz aktuell ein Artikel aus der WKZ vom 12.06.2023, siehe Anlage_3.</p> <p>Damit ist eindeutig belegt, dass die Begründung "dringend benötigter Wohnraum" beim BPlan "In den Hauern" nicht zutreffend sein kann. Damit entfällt ganz klar die Begründung für die Aufstellung dieses BPlans.</p> <p><b>(3) A03/2 und A03/3:</b> Hier wird auf §13a (Innenentwicklung) und seine Erfordernisse hingewiesen. Das ist insofern überraschend, als der weiter östlich angrenzende Bereich des derzeit gültigen BPlans eine "Grünfläche/Kinderspielplatz/Baugrundstück für Kindergarten" ausweist. Zwar wurden hier vor Jahren dem entgegenstehende Fakten geschaffen, indem dort drei Einfamilienhäuser gebaut werden durften, der BPlan wurde aber nie geändert. Auch jetzt ist dort ein Weiterbestand des nicht mehr zutreffenden BPlans beabsichtigt. Warum? Hätte das womöglich Folgen für die Anwendbarkeit des §13a? Sollte in einer Kommune nicht BPlan und Faktenlage übereinstimmen? Als Bürger fragt man sich, wieso man dann überhaupt noch einen Bebauungsplan aufstellen muss, wenn diese Übereinstimmung sowieso unwichtig ist.</p> <p><b>(4) A03/3.4</b> Eine "kleine Überraschung" findet sich noch bei den erwähnten Schutzgebieten: sie sind laut Text nur 12 m entfernt.</p> <p><b>(5) A03/4.3:</b> Im BPlan-Entwurf findet sich der folgende Text:</p> <p><i>Die Rettungswege sind über die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gesichert. Alle umliegenden Gebäude Zugänge sind von den öffentlichen Verkehrsflächen (In den Hauern, Wartbühlstraße) andienbar.</i></p> <p>Diese Formulierung zeugt von einer nicht vorhandenen Ortskenntnis. Über den Weg "In den Hauern" ist nach Erstellung der geplanten Bebauung keinerlei Zugang mehr zu den "hohen Hausnummern" des Weges "Im Steingruble" möglich (schließlich stehen dort ja dann Häuser). Und bei der derzeit noch offenen Fläche südlich von "Im Steingruble 12" in Richtung auf die Wartbühlstrasse handelt es sich ja gemäß gültigem Bebauungsplan um Bauplätze, auf denen irgendwann Häuser stehen werden (Flurstücke 2100/4 und 2100/5).</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: right;">3</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Blick von der Wartbühlstrasse über die Bauplätze FlrSt. 2100/4 und 2100/5 auf die Gebäude "Im Steingrübelle 10 und 12"</p> </div> </div> <p>Das heißt, auch über die Wartbühlstrasse ist nach erfolgter Bebauung kein Zugang für die Feuerwehr möglich. Somit besteht der einzige Zugang zu diesen "hohen Hausnummern" über den Stichweg "Im Steingrübelle" der zu den Hausnummern 4 bis 12 nach Osten führt und eine Breite von gerade mal 3,50 m aufweist. Da kann <b>ein</b> LKW der Feuerwehr vielleicht hineinfahren (wie breit sind eigentlich diese Einsatzfahrzeuge?), aber schon ein wohl notwendiger zweiter kann sich nur weiter hinten anstellen.</p> <p>Wie dann Personenbergung an der Engstelle neben den LKWs vorbei effizient und schnell erfolgen soll wenn gleichzeitig auch noch notwendiges Gerät zur Brandbekämpfung aus den Fahrzeugen entnommen werden muss, das würde ich gerne mal bei einer praktischen Übung vor Ort sehen!</p> <p>Interessanterweise soll der Weg zur Erschließung der neu geplanten Doppelhäuser von derzeit 3,50 m auf 4,50 m aufgeweitet werden, dort erscheint also eine größere Breite wegen der Anfahrt durch Müllfahrzeuge notwendig zu sein (siehe A03/6.3)!</p> <p>Nebenbei bemerkt: während meiner aktiven Berufszeit durfte ich in meiner Eigenschaft als Sicherheitsbeauftragter vor Jahren an einer Fortbildung in der Feuerweherschule Bruchsal teilnehmen. Diese Eindrücke waren prägend!</p> <p>(6) Zitat aus A03/9/A8.1</p> <p><b>A8.1 Private Grünfläche</b> <i>Die private Grünfläche dient der Auflockerung der Nachbarsituation. Die Fläche soll durch den angrenzenden Nachbarn erworben werden, um somit die erforderlichen Abstandsflächen seines Gebäudebestands auf eigener Fläche abbilden zu können und somit ausreichende Abstandsflächen zwischen den Grundstücken zu sichern.</i></p> <p>Ist das mit dem angrenzenden Nachbarn schon abschließend vereinbart oder an ihn verkauft? Was passiert mit dieser Fläche, wenn der Nachbar sie nicht erwirbt bzw. erwerben möchte?</p> <p>(7) A03/7.2 im Zusammenhang mit A09 sowie A03/8</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: right;">4</p> <p>Die Baugrunduntersuchung wird in Bezug auf die durchgeführten Maßnahmen zwar detailliert beschrieben, bleibt aber in vielen Details unpräzise und verweist dann auf nötige weitere Untersuchungen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>S.10: <i>Es ist auch <b>davon auszugehen</b>, dass die anthropogen angelegten Hänge der Weinberge (nach LGRB GeoLa GK 50) geotechnisch so angelegt wurden, dass sie <b>standsicher sind</b>. Mögliche Rutschungen von diesen Hängen wären jedoch kleinräumig und würden das hier untersuchte Grundstück nicht erreichen.</i></p> <p>Davon war sicher auch bei den Weinbergen unterhalb des Kleinheppacher Kopfes auszugehen, wo es dann im Verlauf der 1980er Jahren zu schweren Rutschungen kam, die nur durch massive Sicherungsarbeiten am Kleinheppacher Kopf gestoppt werden konnten.</p> <p>S.17: <i>Da die Basis der Fließerde in den Rammkernsondierungen nicht erbohrt wurde, ist die Schichtgrenze zum unterlagernden Gipskeuper <b>nicht festlegbar</b>.</i></p> <p>S.23: <i>Eine Gründung mit <b>Streifen- und Einzelfundamenten ist nur möglich</b>, wo die Fundamente in mindestens steife Fließerde einbinden. Eine Einbindung in die Auffüllung ist nur dort zu empfehlen, wo die Qualität und die Konsistenz der Auffüllung noch <b>durch weitere Erkundung engmaschig untersucht wird</b>.</i></p> <p>S.26 <i>Der Gipskeuper wird <b>nach jetzigem Erkundungsstand</b> durch den Aushub für die Baumaßnahme nicht berührt.</i></p> <p>S.30 <i>Die Lage und Anzahl der jetzt vorhandenen Bohrungen lässt aufgrund der Heterogenität des angetroffenen Bodenmaterials <b>nur eine erste Bewertung in Bezug auf die Gründungsmöglichkeiten zu</b>.</i></p> <p>S.31 <i>Eine <b>Flachgründung</b> des südlichen Doppelhauses ohne Unterkellerung ist aufgrund der lagenweise weichen Auffüllungs- und Fließerdelagen, wie sie in DPH 1, DPH 3 und RKS 1 angetroffen wurden, <b>nicht ohne weiteres möglich</b>.</i></p> <p><i>.... mit <b>Setzungen und Setzungsunterschieden mit einer Kippneigung nach Osten verbunden</b>.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: right;">5</p> <p><i>Es ist zu empfehlen, die Situation direkt unter der Ostwand des südlichen Doppelhauses vor der Gründungsauslegung noch zu erkunden, um zu prüfen, ....</i></p> <p>S.32 <i>Da das Nordhaus (Abb. 2) im Bereich des Betriebsgebäudes und der Wasserhochbehälter liegt, ist für dieses Haus die Gründungssituation noch wenig einschätzbar.</i></p> <p>S.35 Nutzung von Erdwärme <i>Es ist aufgrund von Verkarstung (Gipskarst) und sulfathaltigem Gestein mit Bohr- oder ausbautechnischen Schwierigkeiten und/oder Baugrunds Schäden bereits bei geringerer Tiefe als 17 m u. GOK zu rechnen. Erdwärmebohrungen sind beim ersten Auftreten von Gips oder Anhydrit im Bohrgut abzubrechen.</i></p> <p>Dieser Hinweis sollte als absolute Warnung verstanden werden, davon die Finger zu lassen. Missglückte Erdwärmebohrungen und ihre Folgen lassen sich sehr gut in Stufen südlich von Freiburg besichtigen.</p> <p>S.36 <i>Die Aussagen wurden auf Basis von punktuellen Untergundaufschlüssen getroffen. Deshalb empfehlen wir, den Geologen zu Baumaßnahmen hinzuzuziehen.</i></p> <p>Fazit: Dieser Bauplatz ist alles andere als ideal und problemlos zu bebauen, er beinhaltet ein hohes Risiko in der Bodensituation, nicht nur durch die im Untergrund liegenden Hohlräume. Zudem muss noch mit dem Kulturdenkmal "Hauernkelter" (siehe A03, S.18) im Untergrund gerechnet werden, was zu weiteren Problemen führen kann, vergleiche die eingetretene Situation beim Bleistiftareal in Beutelsbach.</p> <p><b>(8)</b> A03/7.1 im Zusammenhang mit A04, A05 und A06</p> <p>Es wurden durchaus umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, trotzdem beschreibt das nachstehende Zitat aus A03/7.1/S.14 und A06/9/S.44 aber sehr deutlich:</p> <p><i>Nach Anwohnern (schrift. Mitteilung 2020/2021/2022) wurde eine bemerkenswert hohe Zahl weiterer Arten in verschiedensten Artengruppen nachgewiesen. Hierbei handelt es sich teilweise um bundesweit geschützte Arten, die jedoch nicht im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zu behandeln sind. Grundsätzlich sollten daher, unabhängig vom hier behandelten Projekt, Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt ergriffen werden.</i></p> <p>Diese "bemerkenswert hohe Zahl weiterer Arten" bedeutet, dass im Zusammenhang mit dem Naturkundemuseum in Stuttgart weit mehr als 300 verschiedene Arten an Kleinlebewesen (Insekten und Spinnen) auf diesem Areal nachgewiesen werden konnten. Sie sind im Naturportal des Naturkundemuseums (SMNS) aufrufbar (<a href="https://naturportal-suedwest.de">https://naturportal-suedwest.de</a>). Damit ist dieses Areal wahrscheinlich ein Gebiet mit der höchsten nachgewiesenen Biodiversität in unserer Region. Wieso das im Zuge dieser BPlan-Aufstellung so gar keine wichtige Rolle spielt, bleibt unklar. Der Begriff</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: right;">6</p> <p>Biodiversität und seine Bewahrung spielt doch sonst im politischen Raum eine so große Rolle.</p> <p>Auch die Stadt Weinstadt hat im Gemeindeblatt "Gelbes Blättle" 20/2023 hierzu etwas Interessantes veröffentlicht:</p> <p style="text-align: center;"><b>Neue Wege bei der Grünflächenpflege</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Wer dieser Tage an manch einer der zahlreichen städtischen Grünflächen vorbeigekommen ist, mag sich schon gewundert haben. Denn das Grün ist anders geschnitten als in den vergangenen Jahren.</p> <p>Nur ein Streifen am Straßenrand ist sauber gemäht, der Rest des Grases ist stehen geblieben. Mit gutem Grund: Denn die Stadt Weinstadt hat ihre Grünflächenpflege im Sinne des Naturschutzes umgestellt. Ziel ist dabei, die Artenvielfalt und die Biodiversität zu erhalten und im Idealfall zu steigern. Zu besichtigen sind solche Flächen etwa entlang der Schorndorfer Straße</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>in Endersbach oder an der Schurwaldstraße am Ortsausgang Beutelsbach Richtung Aichelberg. Freilich eignet sich nicht jede Fläche für diese neue Art der Pflege – bei manchen muss die Stadt auch Rücksicht auf die Verkehrssicherheit oder den Ablauf von Niederschlagswasser nehmen. Doch wo immer es möglich ist, setzt die Stadt das neue Konzept um.</p>  </div> </div> <p>Stellt sich die Frage, wo der Biodiversität mehr gedient ist. Schließlich ist das Thema "Biotopverbund" inzwischen ein gesetzlicher Auftrag.</p> <p>Auf dem Areal "In den Hauern" wurde u.a. auch die "Spanische Flagge" (<i>Euplagia quadripunctaria</i>) gefunden.</p> <p>Hierzu findet man im Naturportal den Hinweis:  <i>Die Spanische Fahne ist Europarechtlich streng geschützt (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), Anhang II (Arten, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen); * = prioritäre Art (Arten, deren Erhaltung im Gebiet der Europäischen Union eine besondere Bedeutung zukommt)).</i></p> <p>Unklar bleibt, wieso das hier offenbar keine Rolle spielt. Sind europarechtliche Richtlinien hier ohne Bedeutung? Auch der Schutzstatus verschiedener anderer vorgefundener Arten kann anscheinend problemlos ausgeklammert werden (<i>".....Hierbei handelt es sich teilweise um bundesweit geschützte Arten, die jedoch nicht im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zu behandeln sind"</i>).</p> <p><b>Zusammenfassung</b></p> <p>Der in der Begründung angeführte dringende Bedarf an Wohnraum ist für die hier geplante Bebauung nicht zutreffend. Der deutliche Angebotsüberhang in diesem Segment wurde nachgewiesen.</p> <p>Der Baugrund ist geologisch und infolge der Hohlräume im Untergrund schwierig, was im günstigsten Fall zu deutlich erhöhten Baukosten führen würde.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
<p>Zu Ö2</p>	<p style="text-align: right;">7</p> <p>Damit ist das Objekt wie schon erläutert für die eventuelle (sehr preissensible) Zielgruppe noch weniger geeignet.</p> <p>Wie klar nachgewiesen (mangelnde Ortskenntnis der Textersteller) besteht kein im Ernstfall lebenswichtiger guter Zugang für Rettungskräfte der Feuerwehr zu den "Hohen Hausnummern" des Weges "Im Steingrüble".</p> <p>Ob das Fangen und Umsiedeln der Eidechsen wie geplant klappen kann bleibt fraglich. In Stuttgart hat man mit einer solchen Umsiedlung im Zuge von "Stuttgart 21" schon überraschende Erfahrungen sammeln können.</p> <p>Auch ob dem Turmfalken eine Nisthöhle in der unruhigen Umgebung auf dem Dach der Prinz-Eugen-Halle zugesagt kann hinterfragt werden ("Knallgeräusche" vom Fußball- und Tennisplatz). Insofern handelt es sich hier auch um keine geeignete Alternative.</p> <p>Es gab im Zuge des BPlan-Verfahrens keine Abwägung zwischen "herausragender Biodiversität" und Bau von nur vier Wohneinheiten (mit nicht zutreffender Begründung, s.o.). Ein schriftlicher Vorschlag für eine sinnvolle Alternative zur Nutzung dieser Fläche (wertvolles Biotop) an Herrn OB Scharmann im August 2021 wurde abgelehnt.</p> <p>Die mehr als 200 Unterschriften von Bürgern (Herbst 2019) das Areal betreffend haben offenbar nie eine ernsthafte Rolle gespielt.</p> <p>Aus unserer Sicht kann der BPlan ohne die Klärung dieser Sachverhalte nicht als Satzung beschlossen werden.</p> <div style="background-color: #cccccc; width: 480px; height: 70px; margin-top: 10px;"></div>



Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö2	<p style="text-align: center;"><b>Anlage 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Weinstadt</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Bleistiftareal: Verkauf läuft langsamer</b></p> <p>Erst für rund 30 Prozent der Wohnungen wurde in der Ortsmitte von Beutelsbach ein Käufer gefunden – Investor begründet es mit der Marktlage</p> <p><b>Von unserer Reporterin Susa Meyer</b></p> <p><b>Weinstadt-Beutelsbach:</b> „Die Bauten sind ästhetisch reizvoller“. Das auf dem Bleistiftareal in Weinstadt-Beutelsbach bislang erst rund 30 Prozent der Wohnungen verkauft worden sind, befragt Daniel Fischer, einer der beiden Geschäftsführer der Phoenix Living GmbH, mit der allgemein schwieriger gewordenen Marktlage. Das Unternehmen aus Stuttgart baut dort in der Beutelsbacher Ortsmitte vier Häuser, in denen 29 Wohnungen, bis zu drei Geschosseinheiten auf die Straßenseite von Weinstadt unterkriegen sollen. Über eine mangelnde Nachfrage kann sich Daniel Fischer nicht beklagen – aber die Leute müssen genau gucken, ob sie sich alles noch leisten können.</p> <p><b>Geschäftsführer erklärt Zurückhaltung der Käufer mit gestiegenen Zinssätzen</b></p> <p>Vor einem Jahr, sagt Daniel Fischer, hätten die Leute noch eine Finanzierung mit einem Zinssatz von einem Prozent erhalten. Jetzt seien 3,5 bis vier Prozent üblich. Dadurch löst sich nicht das Geschäftsführer die Zurückhaltung der Käufer erkläre. „Das ist nicht wohnortspezifisch.“ Man habe dies von Mitternachtsgerichten. Mit Blick auf das Bauprojekt in Beutelsbach ist Daniel Fischer aber den absehbaren Umsatzen eigentlich zufrieden. „Dass wir überhaupt noch verkaufen, kann nicht jeder von sich behaupten.“</p> <p><b>Phoenix Living GmbH bietet mit Partnerbank Zinssatz von 2,39 Prozent</b></p> <p>Damit das Geschäft mit den neuen Wohnungen im Beutelsbacher Bleistiftareal wieder mehr anzieht, hat die Phoenix Living GmbH mit ihrer Partnerbank ein Finanzierungsgeschäft aufgelegt, bei dem Käufer einen Zinssatz von 2,39 Prozent bekommen sollen – bei einer Laufzeit von zehn Jahren. Geschäftsführer Daniel Fischer hofft, damit den Verkauf der Wohnungen wieder anzukurbeln – und zwar auch mit Blick auf jene Kunden, die nicht sofort einzahlen wollen, sondern verschieben möchten. Mit dem 2,39-Prozent-Zinssatz wäre laut Daniel Fischer eine Eigenkapitalrendite von sechs Prozent möglich. „Damit liegen wir ein bisschen über dem Markt.“</p> <p><b>Von den 23 Wohnungen im Bleistiftareal sind etwa 20 noch zu haben</b></p> <p>Bis September 2022 sind rund 30 Prozent der Wohnungen in der Ortsmitte verkauft gewesen, jetzt im Dezember sind es etwa 30 Prozent. Von den 29 Wohnungen sind etwa 20 noch zu haben – und zwar in allen Größen, wie Geschäftsführer Daniel Fischer betont. So gibt es von der Zwei-Zimmer-Wohnung über die Drei-Zimmer- und Vier-Zimmer-Wohnung bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung noch alles zu kaufen.</p> <p>Bei den drei Geschosseinheiten bietet Geschäftsführer Daniel Fischer noch um Gehalt. Hier sei zwar noch nicht so viel, aber wir verkaufen mit zwei konkreten Interessenten“. Aus welchen Bereichen diese kommen, will Daniel Fischer nicht sagen. In der Vergangenheit sei schon mal mit Ärzten verhandelt worden, wegen künftiger Wohnbedingungen sei es aber zu keinem Abschluss gekommen. Die Geschosseinheiten befinden sich alle im Erdgeschoss und sind rund 70, 100 und 120 Quadratmeter groß. Zwei der Häuser könnten steuerlich auch zusammengefasst werden.</p> <p><b>Der ursprünglich ausgeübte Baustilger wurde Ende 2019 insolvent</b></p> <p>Fertig werden soll alles bis Ende 2023. Das bedeutet, dass die Stadtbücherei Weinstadt wie geplant Ende 2023 das Bräuerwäckerl Areal verlassen kann. Das sind für die Stadt gute Nachrichten, da diese sich so bald die Fläche für die Käufer im Bräuerwäckerl ausleihen kann. Eigentlich sollte das Grundstück in der Beutelsbacher Ortsmitte ja schon längst fertig bebaut sein, aber der ursprünglich vorgesehene Baustilger, die Realgrund AG, erlittete kurz vor Weihnachten 2019 Insolvenz an. So wurde es nichts aus dem Start im Februar 2020 und einer Fertigstellung der Gebäude im Oktober 2021. Selbst dieses damalige Zeitplan schien hinter dem ursprünglichen Zeitplan zurück, da die Landesamt für Denkmalpflege von August 2019 bis Dezember 2019 auf dem Bleistiftareal nach Spuren aus dem Mittelalter suchte.</p> <p><b>2021 wurden die Verträge mit der Phoenix Living GmbH unterzeichnet</b></p> <p>Erst im Frühjahr 2021 wurden schließlich die Verträge zwischen der Stadt Weinstadt und dem neuen Investor, der Phoenix Living GmbH, unterzeichnet. Eigentlich war der Name des neuen Investors schon im Sommer 2020 durchgesickert, aber alles dauerte dann doch länger – und zwar vor allem deshalb, weil ein Teil des Grundstücks in der Ortsmitte noch im Eigentum der insolventen Realgrund AG war. Das ist aber alles nun Geschichte. Mit dem Projekt geht es längst abgeklärt voran, die Grundsteinlegung erfolgte im Mai 2022. Das Gebäude soll nicht zuletzt wegen der Sicherheit des Namens „Käse“ tragen, ein Mix aus „Käse“ und „Leb“, dem lateinischen Wort für Bienen. Im Moment ist der Rohbau noch nicht fertig, dies soll aber im Lauf des Februar 2023 der Fall sein. Dann, sagt Daniel Fischer, fange der Zimmermann mit seiner Arbeit an, auch die Substitution der Haustechnik könne dann beginnen.</p> <p>Der zweigeschossige Winterolivenbau mit Schere und Mägenstein hat laut dem Geschäftsführer der Phoenix Living GmbH nichts am Zeitplan geändert. „Ein paar kalte Tage, das ist alles schon einkalkuliert.“ Wie den Fortschritt des Baues beobachten möchte, könne dies jedoch über die Webcam auf der Internetseite des Unternehmens. „Wir sind toll auf Kurs.“</p> <p><b>Die Phoenix Living GmbH aus Stuttgart rechnet damit, dass der Rohbau im Februar 2023 fertig ist.</b></p>  

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
Zu Ö2	<div data-bbox="311 353 438 405"> <p>REDAKTION WAIBLINGEN            TELEFON 07141 104-0            FAX 07141 104-40            E-MAIL waiblingen@waiblingen.de            INTERNET www.waiblingen.de</p> </div> <div data-bbox="470 338 598 383"> <p>Anlage 3</p> </div> <div data-bbox="614 369 774 405"> <p>Waiblingen</p> </div> <div data-bbox="949 369 1029 405"> <p>B 1            Nummer 100 - 08/2019            Montag, 22. Juni 2019</p> </div> <div data-bbox="311 427 438 481"> <p><b>Freiwilliges Soziales Jahr bei der Stadt</b></p> </div> <div data-bbox="311 481 438 504"> <p>Waiblingen bietet Stellen an, Arbeitsbeginn ist ab 1. September</p> </div> <div data-bbox="311 504 438 728"> <p><b>Waiblingen.</b> Sich „gesellschaftlich weiterzubilden und dabei die Mitmenschen stärker in ihre Chancengleichheit einbeziehen“ lautet der Slogan der Freiwilligen Soziales Jahr (FSJ). Dieses bietet laut Pressemitteilung der Mitglieder, des Stadtrats und des Ausschusses für Jugendangelegenheiten und Kinder und Jugendhilfe in ihrer Fachkommission an. In der Regel werden die Freiwilligen von den jugendlichen Inhabern der jeweiligen Einrichtungen, wie Arbeit oder Werk, oder in der Freizeit, die Jugendlichen oder im Freizeitbereich an eine Einrichtung begleitet werden. Die Freiwilligen von der jugendlichen Inhabern der jeweiligen Einrichtungen, wie Arbeit oder Werk, oder in der Freizeit, die Jugendlichen oder im Freizeitbereich an eine Einrichtung begleitet werden. Die Freiwilligen von der jugendlichen Inhabern der jeweiligen Einrichtungen, wie Arbeit oder Werk, oder in der Freizeit, die Jugendlichen oder im Freizeitbereich an eine Einrichtung begleitet werden.</p> </div> <div data-bbox="311 728 438 795"> <p>Das Angebot gilt von 1. September 2019 an. Bewerberinnen sollten sich allerdings möglichst noch bei den städtischen Stellenstellen, 71122 Waiblingen, Telefon 07141 104-01 21 11, E-Mail waiblingen.de, falls ein Stellenangebot gibt es unter www.waiblingen.de/jfsj im Internet.</p> </div> <div data-bbox="311 817 438 873"> <p><b>Kompakt</b></p> </div> <div data-bbox="311 873 438 907"> <p><b>Märchenhafte Welt der Bäuerle</b></p> </div> <div data-bbox="311 907 438 974"> <p><b>Waiblingen.</b> Pavia Hauer, Mitbegründerin der Europäischen Märchengesellschaft, ist ein reißendes Wort der Märchen nachgegangen und erzählt am Donnerstag, 15. Juni, von 12 Uhr an im Waiblinger Forum Märchen in der Blumenstraße 11 von der Dornenrose, die in eine Biene gekostet wurde, wie die Lautenregeln des Apfels die Unsterblichkeit erlangt und andere Märchen von Regenschirmen mit Pflaumdornen, Der Zauberer im Wald.</p> </div> <div data-bbox="454 427 1045 459"> <p><b>Zinsen lassen Familien verzweifeln</b></p> </div> <div data-bbox="454 459 1045 481"> <p>Sinkende Immobilienpreise nützen wenig, wenn man sich das Darlehen nicht leisten kann / Walker Morgenblätter sieht „besorgniserregende“ Lage</p> </div> <div data-bbox="454 481 598 504"> <p>Wie unsere Bauwirtschaft            David Hauer</p> </div> <div data-bbox="454 504 598 728"> <p><b>Waiblingen.</b> Von „Altkern-Fällen“ bei einem jungen Paar in Waiblingen. Die Immobilienpreise sind sinkend, die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="614 481 1045 728">  </div> <div data-bbox="614 728 1045 750"> <p>Fotografieren einer Eigentumswohnung in Waiblingen, das die Er-sicht-weise-Foto</p> </div> <div data-bbox="454 750 598 795"> <p>Die Waiblinger 2019, die zum meisteinsten Drittel auf die Ukraine, auf die Immobilienpreise auch im Raum Waiblingen auch deutlich sinken. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="454 795 598 840"> <p>Das die Zinsen hoch wieder sinken, erwartet er nicht. Diese eigentlich sinken wir gerade ein „Zinsloch“ gemacht. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="454 840 598 884"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="454 884 598 929"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="454 929 598 974"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="614 750 1045 795"> <p>Wenn sie noch nicht abbezahlt ist und der Markt sinkt, dann ist das ein Problem. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="614 795 1045 840"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="614 840 1045 884"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="614 884 1045 929"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div> <div data-bbox="614 929 1045 974"> <p>Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten. Die Zinsen sind hoch, und die Familien können sich das Darlehen nicht leisten.</p> </div>	

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit								
Ö3	<div data-bbox="810 324 1054 465" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">STADT WEINSTADT Techn. Dezernat 20. Juni 2023</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">3</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">65</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">66</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">23</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #cccccc; width: 400px; height: 30px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>Stadtplanungsamt Poststraße 17 71384 Weinstadt</p> <p style="text-align: right;">Weinstadt, den 20.06.2023</p> <p><u>Bebauungsplan „In den Hauern“ im Stadtteil Großheppach</u></p> <p>Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „In den Hauern“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der Planung wurde die vorhandene Bebauung des Grundstücks nicht berücksichtigt. Dies hat unzulässige Immissionen und eine Gefährdung der Nachbarbebauung zur Folge.</p> <p>Außerdem handelt es sich um ein Auffüllgelände mit Bauschutt aus den 1960er Jahren, bei dem grundsätzlich ein Altlastenverdacht besteht. Unter den Auffüllungen befindet sich eine mächtige Scholle aus abgerutschtem Hangschutt (Fließerde). Die Scher- und Haftfestigkeit des potentiellen Baugrunds wurde trotz dieser geologischen Besonderheit bislang nicht geklärt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe haben zur Folge, dass sich die Gebäude nicht in die Umgebungsbebauung einfügen werden.</p> <p><b>1. Immissionen bei Abbruch der Stahlbetonbauwerke</b></p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stahlbetonbauwerke für die Wasserversorgung mit Boden-, Wand- und Deckenstärken von 40 cm, deren Lage bei der Planung nicht berücksichtigt wurde. Eine Vermessung der mit 1,30 m Erde überdeckten Bauwerke erfolgte erst nach Festlegung der Konzeption mit zwei Doppelhäusern und der Baufenster. Dies hat zur Folge, dass bei der vorgesehenen Bebauung beide Stahlbetonbauwerke – jedenfalls teilweise – abgebrochen werden müssten.</p> <p><u>Der nach der Planung erforderliche Abbruch der Stahlbetonbauwerke würde zu unzulässigen Immissionen führen.</u></p> <p>1.1 Das Plangebiet grenzt an ein allgemeines Wohngebiet (Wartbühlstr. 71, Im Steingrube 12, In den Hauern 12) und reine Wohngebiete (In den Hauern 11 und 16). Nach den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) gilt für Gebiete, in denen überwiegend Wohnungen untergebracht sind, tags ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, tags ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A). Bei Überschreitung dieser Richtwerte um mehr als 5 dB(A) sind Maßnahmen zur Minderung des Baulärms zu ergreifen. In allen Gerichtsverfahren wird davon ausgegangen, dass der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung bei 70 dB(A) liegt. Wenn weniger einschneidende Maßnahmen nicht ausreichen, um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu verhindern, kommt nach Ziff. 5 AVV-Baulärm die Anordnung der Stilllegung von Baumaschinen in Betracht.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	3	65	66	23				
3	65	66	23						

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö3	<p>Für den Abbruch der massiven Stahlbetonbauwerke müsste ein Hydraulikhammer eingesetzt werden. Nach der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmverordnung) muss u.a. für Hydraulikhammer ein garantierter Schalleistungspegel i. S. einer EU-Verordnung angegeben werden. In den Datenblättern der Hersteller von Hydraulikhämmern wird deshalb zwischenzeitlich deren Schalleistungspegel mitgeteilt; er beträgt zwischen 115 und 120 LWA. Ein Schalleistungspegel von 115 LWA am Gerät führt in 1 m Entfernung zu einem Schalldruckpegel von 101 dB(A). Die nördliche Ecke des oberen Wasserbehälters – die auf jeden Fall abgebrochen werden müsste - ist weniger als 15 m von dem Haus In den Hauern 12 entfernt. Nach einer Schallausbreitungsberechnung würde ein Abbruch mit einem Hydraulikhammer bei diesem Gebäude zu einem völlig unzulässigen und auf jeden Fall gesundheitsgefährdenden Immissionswert führen. Auch bei den weiteren angrenzenden Gebäuden und Wohnungen würde die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. <u>Die Immissionsschutzbehörde müsste deshalb den Einsatz eines Hydraulikhammers für den Abbruch der Stahlbetonbauwerke untersagen (siehe zum Anspruch auf Einschreiten der Behörde VGH 10 S 2471/14).</u> Ein Rückbau wäre mit deutlich höheren Kosten, aber mit vergleichbaren Immissionen verbunden (der Schalleistungspegel großer Betonsägen beläuft sich ebenfalls auf 115 LWA).</p> <p>Die Begründung, Baulärm sei nur „temporär“, dokumentiert einen Abwägungsfehler. Wie die AVV-Baulärm belegt, ist nicht jeder Baulärm zulässig und hinzunehmen. Die Aufsichtsbehörde muss gegen einen gesundheitsgefährdenden Baulärm einschreiten und ihn unterbinden. Die verursachten Immissionen sind auch bei der Bauleitplanung durch eine <u>Lärmprognose</u> zu berücksichtigen (zur Lärmprognose im Planfeststellungsverfahren siehe BVerwG Urt. v. 10.07.2012 – 7 A 24.11) Es ist ein Witz, ein Gutachten über die nicht relevante Verkehrsbelastung durch zwei Doppelhäuser erstellen zu lassen und eine gesundheitsgefährdende Lärmbelastung durch Abbruch von Stahlbetonbehältern, deren Lage bei der Planung nicht berücksichtigt wurde, ohne Lärmprognose mit dem Vermerk „temporär“ abzutun.</p> <p>1.2 Nach § 3 Abs. 2 BImSchG sind auch Erschütterungen Immissionen nach dem Immissionsschutzgesetz. Die Grenzwerte werden in DIN 4150 Teil 2 und 3 (Einwirkungen auf Menschen, Einwirkungen auf Gebäude) geregelt. Auch hier kommt es auf die Nutzung der betroffenen Gebäude an (ob die Immissionen Wohnhäuser in einem Wohngebiet oder z.B. Gebäude in einem Industriegebiet betreffen). Es ist davon auszugehen, dass der Abbruch der Stahlbetonbauwerke zu in einem Wohngebiet unzulässigen Erschütterungen führt und Gebäudeschäden an den Nachbargebäuden drohen.</p> <p>1.3 Beim Abbruch der Stahlbetonwasserbehälter entstehen keine ortsüblichen Immissionen i.S. von § 906 Abs. 2 BGB. Nach der Rechtsprechung gilt nur eine Benutzung als ortsüblich, die in dem betroffenen Gebiet (Vergleichsgebiet) keine stärker störenden Geräusche und Einwirkungen abgibt. Nur die üblichen Bauimmissionen in Weinstadt sind ortsüblich; darüberhinausgehende übermäßige Beeinträchtigungen der Nachbarn haben zu unterbleiben.</p> <p>Die vom Ersten Bürgermeister gesprächsweise geäußerte Auffassung, das sei dann das Problem des Bauträgers und seines Abbruchunternehmers, ist rechtlich verfehlt.</p> <p style="text-align: center;">2</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö3	<p>Das Eigentum der von der Planung Betroffenen ist ein zentraler Belang in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei kommt auch der Nachbarschaft des Plangebiets eigentumsrechtlicher Drittschutz gegen planbedingte Beeinträchtigungen zu. Konflikte dürfen nur dann ausgeklammert und einem Mechanismus außerhalb des Bauleitplans überlassen werden, wenn es einen solchen öffentlich-rechtlichen Mechanismus und eine dort sichergestellte Konfliktlösung gibt.</p> <p>Deshalb kann nicht offengelassen werden, ob Erschütterungen beim Abbruch der Wasserbehälter zu Schäden an den Nachbargebäuden, also zu Eigentumsschäden führen können, denn es gibt keinen öffentlich-rechtlichen Mechanismus außerhalb des B-Planverfahrens zur Konfliktlösung. Diese darf nicht Beweissicherungsverfahren und Zivilprozessen überlassen werden. <u>Vielmehr muss im B-Planverfahren durch Gutachten geklärt werden, ob und um welches Maß die Grenzwerte für Erschütterungen voraussichtlich überschritten werden, denn bei der Gewichtung der Belange kommt den technischen Regelwerken besondere Bedeutung zu. Ohne Klärung dieser Frage ist keine fehlerfreie Gewichtung und damit auch keine fehlerfreie Abwägung möglich.</u></p> <p>Auch der Gesundheitsschutz ist selbstverständlich bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Bauleitplanung, die nicht umgesetzt werden kann, macht keinen Sinn und sie ist nicht erforderlich. Hier geht es auch darum, dass die Stadtplaner, die angeblich nicht einmal die Wand- und Deckenstärke der Stahlbetonbauwerke kennen, beharrlich an einer – vor Vermessung der Bauwerke - entstandenen Planung festhalten wollen. Wenn die Baufenster nur etwas verändert und verschoben werden, muss der südliche Behälter überhaupt nicht und beim nördlichen Behälter ggf. nur das südliche Eck abgebrochen werden. Die Lärmbelastung und vor allen Dingen auch die Gefährdung der Nachbargebäude würden deutlich reduziert. Der Konflikt könnte dann weitgehend im Bebauungsplan gelöst werden. Die Konfliktlösung hat grundsätzlich im Bebauungsplan zu erfolgen.</p> <p><b>2. Rutschmasse</b></p> <p>Außerdem liegt das Grundstück nach dem Kartenwerk des Geologischen Landesamts in einem Rutschgebiet. <u>Die deswegen vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebene orientierende Baugrunderkundung hat die Existenz der Rutschmasse bestätigt.</u></p> <p>2.1 Wegen der Wasserbehälter, die eine gleiche Höhe haben und mit der Erdüberdeckung eine ebene Fläche ergeben, ist die Hanglage oberflächlich nicht mehr zu erkennen. Um die Wasserbehälter befindet sich Auffüllgelände mit Bauschutt aus den 1960er Jahren, der nachweislich mit Asbest und vermutlich auch mit teerhaltigen und anderen giftigen Bauabfällen aus dieser Zeit durchsetzt ist (es besteht somit ein Altlastenverdacht).</p> <p>Unter der Auffüllung befindet sich „Fließerde“. Bei der Fließerde handelt es sich um ein aus früheren Hangrutschungen entstandenes, heterogenes Hangschuttartiges Bodengemisch mit lagenweiser unterschiedlicher Konsistenz. Mit dem eingesetzten Kleinbohrgerät konnte eine Tiefe von max. 4,6 m erbohrt werden (von insgesamt 6 Bohrungen waren 2 erfolglos, weil sie nebeneinander auf dem Wasserbehälter angesetzt wurden). Die Basis der Fließerde konnte mit dem Kleingerät nicht erbohrt werden. Die Mächtigkeit des Hangschuttgemischs ist nicht</p> <p style="text-align: center;">3</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö3	<p>bekannt. Was sich unter der Fließerde befindet, kann nur vermutet werden. Um einen Anhaltspunkt für die Festigkeit tieferer Schichten zu erhalten, wurden 3 Rammsondierungen durchgeführt. Davon waren 2 ebenfalls erfolglos. Mit der dritten Sondierung mit einer Tiefe von 8,9 m war die Fließerde offensichtlich noch nicht durchstoßen. <u>Es geht also um eine potentielle Rutschmasse von unbekanntem Ausmaß.</u> Ob sich unter dem nur geringfügig erbohrten Bereich eine Gleitfläche befindet, ist ebenfalls nicht bekannt.</p> <p>Die potentielle Rutschmasse befindet sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch unter der Straße und den Häusern in den Hauern 11 und 12.</p> <p>2.2 Der Geologe Dr. Schlösser meint, die Rutschmasse sei vermutlich durch eiszeitliche Vorgänge verursacht und nicht mehr aktiv. Mit aktuellen „natürlichen Rutschungen“ sei im Bereich des Grundstücks nicht zu rechnen. Schäden an Wegen erklärte er ohne nähere Untersuchung mit Mängeln des Wegebau; den mehrfachen Bruch der Wasserleitung in diesem Bereich in ca. 5 m Tiefe erklärte er gesprächsweise mit dem Alter der Leitung. <u>Dies ist eine Beurteilung nach Bauchgefühl.</u></p> <p>In der TA-Sitzung vom 20.04.2023 wurde geäußert, dass man den Leuten die unberechtigte Angst nehmen müsse, nachdem es sich um längst abgeschlossene Vorgänge aus der Eiszeit handele und das Gebiet heute bebaut ist.</p> <p>Eiszeitlich entstandene Schollen mit Rutschmasse können auch heute zu Rutschungen und Schäden in längst bebauten Gebieten führen. Der Unterzeichner war u.a. mit der Hangrutschung im Jahr 1988 im Feuerbacher Tal unter dem Killesberg befasst (das Ereignis kann auf der Internetseite des Landesamtes nachgelesen werden). Auf Grund einer Stellungnahme des Landesamtes war im B-Plan auf das Risiko von Rutschungen hingewiesen worden. Man meinte, dass es sich um eine Abraumschicht aus einem historischen Steinbruch auf dem Killesberg handele. Erst nachdem der seit Jahren mit Straßen und Häusern bebaute Hang ins Rutschen geraten war, stellte man fest, dass es sich um eine mächtige Scholle aus vermutlich eiszeitlich entstandenem Hangschutt handelte.</p> <p>Man würde dem Landesamt und seinen Mitarbeitern auch Dummheit unterstellen, wenn man seinen Hinweis einfach abtut.</p> <p>2.3 Rutschungen können auch durch Erschütterungen ausgelöst werden (siehe Internetseite des Landesamtes). Es geht nicht darum, ob sich das Gelände ohne Eingriff aktuell „natürlich“ in Bewegung befindet. Es geht vielmehr darum, ob ein Schadensrisiko für die Nachbarbebauung besteht, wenn in das Gelände eingegriffen wird, die Stahlbetonbehälter mit den damit verbundenen Erschütterungen (Schwingungen) abgebrochen und die Baugruben ausgehoben werden. Auf Grund der Schwingungen kann es z.B. auch zur Destabilisierung der Fließerde im Fundamentbereich der Nachbargebäude und dadurch zu Gebäudeschäden kommen. Es geht um die Scherfestigkeit und die undrainierte Kohäsion (die Haftfestigkeit) der objektiv nachgewiesenen Rutschmasse. <u>Deshalb sind erdstatische Berechnungen zu Bauzuständen (nach Abbruch der Wasserbehälter, nach Baugrubenaushub) erforderlich.</u> Wegen der sparsamen Untersuchung der außergewöhnlichen Bodenverhältnisse (Auffüllgelände auf einer mächtigen Scholle aus Fließerde/Hangschutt) kann Dr. Schlösser auch keine klaren Angaben zur Gründung der</p> <p style="text-align: center;">4</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö3	<p>geplanten Gebäude machen; die Notwendigkeit von Sondergründungen wird nicht ausgeschlossen.</p> <p>Vermutlich haben die Wasserbehälter eine stabilisierende Wirkung. Eine ohne Rücksicht auf die Lage der Wasserbehälter erstellte Bauleitplanung darf nicht zu deren umfangreichen Abbruch und damit zu einer Risikoerhöhung für die Nachbarbebauung zwingen.</p> <p>Hinsichtlich des abwägungsrelevanten Belangs wird auf Ziff. 1.3 verwiesen. Die Konfliktlösung muss durch Veränderung der Baufenster erfolgen.</p> <p><b>3. Gebäudehöhen</b></p> <p>Die EFH des Gebäudes In den Hauern 6 beträgt 278,70. Die EFH erhöht sich von Haus zu Haus um 0,50. Die EFH des Gebäudes 12 beträgt 280,20. Die 4 Reihenhäuser sind jeweils ca. 7 m breit. Dies entspricht einer Steigung der Straße von ca. 7 % in diesem Bereich.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets steigt die Straße von 280,27 auf 281,10. Die Strecke beträgt 26 m. Dies ergibt eine Steigung von nur noch ca. 3,2 %.</p> <p>Im B-Plan wird für das Westhaus des nördlichen Doppelhauses eine BZH von 280,30 vorgesehen. Bei einer Gebäudehöhe von 7 m liegt die Oberkante des Hauses 1,1 m über der Oberkante des letzten Reihenhauses. Da das Gelände nicht mehr deutlich ansteigt, erschließt sich der Sinn des Höhensprungs nicht.</p> <p>Die für die zweite Doppelhaushälfte vorgesehene Festsetzung macht erst recht keinen Sinn. Hier ist eine BZH von 280,80 vorgesehen, die – wie bei den Reihenhäusern – 0,50 über der BZH der ersten Hälfte liegt. Bei den Reihenhäusern entspricht der Höhenunterschied der Steigung der Straße. Im Bereich der Doppelhäuser hat die Straße jedoch weniger als die Hälfte der Steigung (s.o.). Bei einer Gebäudehöhe von 7 m würde dieses Haus (mit einer OK bei 287,80) um 1,6 m (= 2/3 eines Geschosses) über die OK des letzten Reihenhauses hinausragen, höher als das gegenüberliegende Gebäude 11 mit nur einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 287,46 sein und auch die Firsthöhe von Haus 16 wesentlich überragen, d.h., die Gebäude fügen sich in die Umgebungsbebauung nicht ein. Ein nachvollziehbarer Grund für die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von ursprünglich vorgesehenen 6,50 m auf 7,00 m ist nicht erkennbar. Für zwei Vollgeschosse wird keine Gebäudehöhe von 7 m benötigt. Die zur Begründung angeführte „Hüllkurve“ bedeutet, dass auf eine exakte Höhenplanung verzichtet wird.</p> <p>In den Schnitten werden die Höhen der Gebäude In den Hauern 6 bis 12, 11 und 16 falsch dargestellt. So haben die nur 6 m hohen Reihenhäuser in der Darstellung im Schnitt eine Höhe von 7 m. Dies wurde vom Stadtplanungsamt auch eingeräumt. Statt den Fehler zu korrigieren und richtige Schnitte zu erstellen, steht unter den weiterhin verwendeten falschen Schnitten nun der Hinweis „ohne Maßstab“. Dieser Hinweis kann aber nichts daran ändern, dass die <u>Darstellung über die Höhenverhältnisse täuscht</u>.</p> <p style="text-align: center;">5</p>

Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Zu Ö3	<p><b>4. Anmerkungen zur Begründung des Bebauungsplans</b></p> <p>Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche. Das Flurstück befindet sich nicht im Besitz der Stadtwerke, die nur Besitz an dem Wasserhäuschen und den Behältern unter der Erde haben.</p> <p>Das Grundstück wurde der Stadt bei der Baulandumlegung als Fläche für den Gemeinbedarf zugeteilt. Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche, die auch eine Vorratsfläche für künftige, der Allgemeinheit dienende Anlagen und Einrichtungen sein kann, in Privatgrundstücke durch ein Grundstücksgeschäft mit einem Bauträger liegt nicht im öffentlichen Interesse.</p> <p>Unmittelbar südlich des Grundstücks befinden sich drei große Mehrfamilienhäuser, die über keinen eigenen Spielplatz für Kleinkinder verfügen. Aus der in § 9 Abs. 2 LBO zum Ausdruck kommenden Wertung des Gesetzgebers ergibt sich, dass ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder <u>in unmittelbarer Nähe</u> solcher Mehrfamilienhäuser im öffentlichen Interesse liegt. Auf die weiter entfernt liegenden Spielplätze, die überwiegend für Kleinkinder ungeeignet sind, kann nicht verwiesen werden, da unmittelbar neben dem Mehrfamilienhaus eine Spielmöglichkeit im Freien bestehen soll.</p> <p>Die Bauplatznachfrage bezieht sich auf die Bauplatzzuteilung durch die Stadt und nicht auf den Kauf vom Bauträger. Wie der schleppende Abverkauf der zahlreichen teuren Neubauwohnungen in Weinstadt im Geschosswohnungsbau belegt, besteht am Kauf von teurem Wohnraum vom Bauträger kein allgemeines Interesse.</p> <p>Auf dem Grundstück gibt es eine außergewöhnliche Vielfalt von Arten (400), darunter auch besonders und streng geschützte und vom Aussterben bedrohte Arten. Damit sprechen auch die Belange des Artenschutzes gegen die Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche.</p> 