



FACHBEREICH STADTPLANUNG

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB Zum Bebauungsplan und zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Berg-Bürg II - Erweiterung“ Planbereich 25, Gemarkung Bittenfeld

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bittenfeld. Im Westen und Norden grenzen bestehende Wohngebiete an. Im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. (5) Satz 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Osten der Ortschaft Bittenfeld gewährleisten und dient zudem der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt Waiblingen und ihrer Ortsteile. Die Ausweisung des Baugebietes soll die Nachfrage nach Bauland im Ortsgebiet mit seiner Nachbarschaft mindern sowie durch unterschiedliche Wohnformen breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb von Eigentum bzw. Baumöglichkeiten bieten.

Im Plangebiet von etwa 5,8 ha Gesamtfläche können bei einer seitens der Regionalplanung vorgegebenen Siedlungsdichte von 55 Einwohnern/ha insgesamt etwa 130 bis max. 140 Wohneinheiten entstehen.

Projektbeschreibung

Grundzüge der Planung

- Entwicklung eines klimaneutralen Wohngebietes
- unterschiedliche Wohnformen für breite Bevölkerungsschichten
- weicher Übergang der Bebauung zur freien Landschaft über Gebäudeformen
- Berücksichtigung und Schutz des bestehenden Biotops
- Anbindung des Wohngebietes an übergeordnetes Fußwegenetz
- Ausführung eines ökonomischen Erschließungskonzeptes
- Sicherung von Habitatsräumen streng und besonders streng geschützter Vogelarten

Das städtebauliche Konzept legt besonderen Wert auf

- Anpassung der Gebäude an die bestehende Topographie
- ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung
- Schutz der vorhandenen Biotopstrukturen
- Stadtklimatologische und ökologische Aspekte über das Energiekonzept und die Grünflächenentwicklung mit Pflanzbindungen und –geboten inkl. avifaunistischer Habitatsanalyse, Dachbegrünung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

- Das Gebiet ist als „allgemeines Wohngebiet“ geplant.
- Ausgeschlossen werden der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen.
- Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung:
- GRZ: 0,35 bis 0,4
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Traufhöhe über Straßenachse

6,50 m ab Höhe Straßenoberkante

9,50 m / 12,50 m ab Höhe Straßenoberkante

Bauweise:

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrgeschosswohnen

abweichende Bauweisen im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung für die festgesetzten Haustypologien:

Einzelhäuser bis 13,0 m

Doppelhäuser bis 20,0 m

Hausgruppen und Mehrgeschosswohnen bis 24,0 m

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude auf 2 Wo bei E, D, und Hausgruppen

Regelungen zu Nebenanlagen

Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Dachbegrünung von Flachdächern

Solaranlagen auf den Dachflächen

sonstige Festsetzungen:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Waiblingen und teilweise der Anlieger
- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen
- Flächen für Abfallbeseitigung,
- öffentliche und private Grünflächen

Örtliche Bauvorschriften:

Dachform und -neigung

Satteldach von 15 bis 20 Grad

Flachdach von 0 bis 7 Grad

Stellplatzsatzung

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.12.2013
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 19.12.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 19.12.2013
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 13.01.2014 bis 14.02.2014
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 20.01.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 10.01.2014
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 02.02.2017
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 09.02.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 13.02.2017
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 20.02.2017 bis 31.03.2017
Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB (verkürzte Dauer)	am 01.06.2017
Auslegungsbeschluss (2. Offenlage) öffentlich bekannt gemacht	am 08.06.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 12.06.2017
Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB (verkürzte Dauer)	vom 16.06.2017 bis 30.06.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 20.07.2017
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 27.07.2017
In-Kraft-Treten	am 27.07.2017

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3(1) BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 beim IC-Bauen, Baudezernat, Kurze Straße 24 (Marktdreieck, 2. Stock) und im Rathaus Bittenfeld statt. Am 20.01.2014 wurde eine Informationsveranstaltung ausgerichtet. Das städtebauliche Konzept wurde vorgestellt und diskutiert. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:

- Stellungnahmen für oder gegen unterschiedliche Erschließungsszenarien für das Neubaugebiet mit Entlastungsstraßen über die Schwaikheimer Straße und über die Römerstraße
- Bestehende Parkplatzsituation in den bestehenden angrenzenden Wohngebieten
- Parkierungskonzept im Neubaugebiet
- generelles In-Frage-Stellen des Wohngebiets Berg/Bürg und Favorisierung einer Innenbereichsentwicklung oder Entwicklung der Bauerwartungsfläche Kappel/Halden (FNP)
- Fragen zu Erschließungsbeitragsregelungen für die Anlieger in der Römerstraße bei nachträglichem Ausbau
- kanaltechnische Erschließung des Neubaugebiets

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4(1) BauGB, in der Zeit vom 10.01.2014 bis 11.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Äußerung aufgefordert. Es gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:

Erschließungskonzept/ Naturschutz / Biotopschutz/ Artenschutz/ Wohnflächenbedarfsnachweis/ Energiekonzept/ Landwirtschaft/ Geologie/ Grundwasserschutz/ Immissionsschutz/ Bodenschutz.

Danach wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, Verkehrszählungen durchgeführt und Gutachten zur Erschließung, zu Natur- und Landschaftsschutz, zum Artenschutz, zu Grundwasser, zu Geologie, zu Schallschutz und Verkehrslärm erstellt. Ein Energiekonzept für ein klimaneutrales Wohngebiet wurde erstellt. Es wurde der Beschluss für eine Erschließungsvariante gefasst, welcher Grundlage wurde für den Bebauungsplanentwurf. Der Bebauungsplanentwurf wurde erarbeitet. Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Am 02.02.2017 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. Danach wurde der Bebauungsplanentwurf im nördlichen Bereich überarbeitet.

Am 01.06.2017 wurde der Auslegungsbeschluss erneut gefasst.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.02.2017 bis 31.03.2017 vorgestellt.

Sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit folgenden Themenschwerpunkten ein:

Landwirtschaft/ Artenschutz/ Monitoring für Ökokontomaßnahmen/ Erschließung und Städtebauliche Konzeption im nördlichen Bereich des Plangebiets

Aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der Auslegung eingegangen sind, wurden Änderungen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen. Der Umweltbericht war zu ergänzen bezüglich einer weiteren Fläche mit Bäumen zur Aufhängung von Nistkästen für vorgezogene CEF-Maßnahmen für den Artenschutz.

Im Rahmen der **erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung** gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung inklusive Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.06.2017 bis 30.06.2017 vorgestellt.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen zum mit folgenden Themenschwerpunkten ein: Erschließungssystem und zur Kanalplanung ein.

Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Auslegung sowie der erneuten verkürzten Auslegung gingen Stellungnahmen mit Anregungen ein, die sorgfältig abgewogen wurden.

Themenschwerpunkte	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
---------------------------	--

<p>1. Äußere Erschließung</p>	
<p>1.1 gegen Erschließung über Bestand (Bestandsstraßen zu eng; Parkierungssituation, Gefahrenstellen etc.) und für Erschließung über Bestand + Römerstraße</p>	<p>Zu 1.1 Zustimmung/Zurückweisung In der Zwischenzeit haben zahlreiche Untersuchungen stattgefunden und Gutachten wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage). Dem vorliegenden Bebauungsplangentwurf liegt eine Erschließungskonzeption zu Grunde, welche nicht ausschließlich über die Bestandsstraßen des Bestandsgebietes Berg –Bürg, sondern zusätzlich über eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße führt.</p>
<p>1.2 gegen Erschließung über Bestand (Bestandsstraßen zu eng, Parkierungssituation, Gefahrenstellen etc.) und für Erschließung über Bestand + Erschließung über/auch über Schwaikheimer Straße</p>	<p>Zu 1.2 Zustimmung In der Zwischenzeit haben zahlreiche Untersuchungen stattgefunden und Gutachten wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage). Dem vorliegenden Bebauungsplangentwurf liegt eine Erschließungskonzeption zu Grunde, welche nicht ausschließlich über die Bestandsstraßen des Bestandsgebietes Berg – Bürg, sondern zusätzlich über eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße führt.</p>
<p>1.3 gegen Erschließung über Bestand (Bestandsstraßen zu eng, Parkierungssituation, Gefahrenstellen, Verkehrslärm, Verkehrsbelästigung, Schadstoffbelastung; Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot etc.) und für Erschließung über Bestand + Erschließung über Schwaikheimer Straße – südlich der Firma Petershans</p>	<p>Zu 1.3 Zustimmung/Zurückweisung In der Zwischenzeit haben zahlreiche Untersuchungen stattgefunden und Gutachten wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage). Dem vorliegenden Bebauungsplangentwurf liegt eine Erschließungskonzeption zu Grunde, welche nicht ausschließlich über die Bestandsstraßen, sondern zusätzlich über eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße führt. Eine noch weiter östlich liegende Anbindung, welche an den Außenbereich südlich der Firma Petershans angrenzt, ist aus stadtplanerischen Gründen nicht zu befürworten. Eine weitere Erschließung von Außenbereichsflächen soll hier nicht erfolgen.</p>

<p>1.4 Gegen Erschließung ü. Römerstraße</p>	<p>Zu 1.4 Zustimmung In der Zwischenzeit haben zahlreiche Untersuchungen stattgefunden und Gutachten wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.4 Erschließung und Kapitel 7 Grünkonzept Biotop und 8 Artenschutz) Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt eine Erschließungskonzeption zu Grunde, welche über die Bestandsstraßen und eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße führt. In der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gewichtet der Belang des Biotopschutzes sehr stark. Das gesetzlich geschützte Biotop an der Römerstraße kann nicht durch eine Erschließungsstraße durchdrungen werden, und diese ist nicht mehr Bestandteil der Planung.</p>
<p>1.5 Anregung: Falls nur Bestandserschließung möglich, sollte das geplante Wohngebiet verkleinert werden</p>	<p>Zu 1.5. Zurückweisung Die dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Erschließungskonzeption über den Bestand und eine kurze Anbindung an die Schwaikheimer Straße lässt nach gutachterlicher Prüfung die vorliegende Planung mit ca. 120-130 Wohneinheiten zu, welche als Bedarf für die Ortschaft Bittenfeld nachgewiesen sind.</p>
<p>1.6 Verkehrszählung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einspruch gegen Verkehrszählung (Ferienzeit, Verfälschung Werte etc.) • Zusätzliche Zählstellen notwendig: Alemannenstraße , Bandhausstraße 	<p>Zu 1.6 Zurückweisung/Zustimmung Die erste Verkehrszählung aus dem Jahr 2014 wurde zwar in der Ferienzeit, aber mit einem 10%-Zuschlag durchgeführt. Die zweite Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 wurde außerhalb der Ferienzeit durchgeführt, welche im Übrigen die Werte aus dem Vorjahr bestätigt hat. Es wurden bei dieser zweiten Zählung noch Zählstellen ergänzt. In der Verkehrszählung vom März 2015 ist die Zählstelle in der Alemannenstraße enthalten. Eine zusätzliche Zählstelle in der Bandhausstraße ist nicht notwendig, da vor der Einmündung in der Bandhausstraße und im hinteren Bereich der Bandhausstraße gezählt wurde.</p>
<p>2. Verkehrliche Situation im Bestandsgebiet</p>	

2.1 heutige konfliktreiche Situation im Bestandsgebiet Berg-Bürg (räumliche Enge für Begegnungsverkehr, Verkehrsbehinderung für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge, unzureichende Parkierungssituation, Gefahrenpunkte für Schulweg etc.)

Zu 2.1 Zustimmung/Zurückweisung

In der Zwischenzeit haben zahlreiche Untersuchungen stattgefunden und Gutachten wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage) dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt eine Erschließungskonzeption zu Grunde, welche nicht ausschließlich über die Bestandsstraßen des Bestandsgebietes Berg -Bürg, sondern zusätzlich über eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße führt.

Im Rahmen einer Ortsbegehung mit interessierten Bürgern und Vertretern der Stadtverwaltung sowie des Ortschaftsrates wurde die aktuelle Verkehrs- und Parksituation begutachtet und Vorschläge zur Verbesserung der Befahrbarkeit und Neuordnung des Straßenraums diskutiert. Bei einer zweiten Begehung wurden die Gebietsstraßen durch die Feuerwehr befahren, um weitere Engstellen zu erkennen. Zusätzlich untersucht das Gutachten „Optimierungskonzept für den Parkraum im Bestandsgebiet Berg/Bürg“ des Büros Karajan Ingenieure, Stuttgart vom Oktober 2014 die Parkmöglichkeiten am Straßenrand im Bestandsgebiet Berg-Bürg.

Das dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Erschließungskonzept mit kurzer Anbindung an die Schwaikheimer Straße wird zu einer Binnenentlastung für das Bestandsgebiet führen. Auch wird erwartet, dass sich durch die Realisierung von ca. 25 öffentlichen Parkplätzen im unmittelbaren Anschluss des Neubaugebiets entlang der Keltenstraße ebenfalls der Parkdruck etwas verringern wird.

Sollte sich zeigen, dass verkehrsrechtliche Maßnahmen notwendig werden, kann die Straßenverkehrsbehörde sukzessive ordnende Maßnahmen aus den Vorschlägen des Gutachtens und den Ortsbegehungen umsetzen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bestandsgebiet Berg-Bürg zu gewährleisten.

<p>2.2 Gesetzliche Anforderungen an Bestandsstraßen im Wohngebiet Berg-Bürg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nichtbeachtung der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr • Nichtbeachtung der Landesbauordnung Baden-Württemberg § 15 • Nichtbeachtung der RAST 06 	<p>Zu 2.2 Zurückweisung</p> <p>Alle drei genannten Regelwerke können nicht für eine Beurteilung der bestehenden öffentlichen Straßen herangezogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken betrifft Flächen auf den Baugrundstücken. • Auch die Verwaltungsvorschrift vom 17.09.2012 „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungswege auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) beschäftigt sich mit Flächen auf den Baugrundstücken, nämlich dem nach § 15 Abs. 3 LBO notwendigen 2. Rettungsweg. • Die RAST 06 gilt für die Anlage von Stadtstraßen und dient nicht für die Beurteilung von Bestandsstraßen. <p>Der Straßenplanung im neuen Wohngebiet Berg-Bürg II – Erweiterung liegt die RAST 06 zu Grunde.</p>
<p>3. Gewerbegebiet Horgenbach – Verkehrsproblematik</p>	<p>Zu 3. Zustimmung</p> <p>Im bestehenden Gewerbegebiet „Horgenbach“ hat der LKW-Verkehr in der Römerstraße keine Wendemöglichkeit. Zurzeit fahren deshalb LKWs rückwärts aus der Römerstraße aus. Eine Umfahrung des Gewerbegebietes Horgenbach über einen Ausbau des Kehlenwegs wird unabhängig von der Erschließung des Wohngebiets „Berg Bürg“ gesehen. Es wurde deshalb eine Umfahrt über die Straße „Am Horgenbach“, dem Feldweg zwischen „Am Horgenbach“ und „Römerstraße“ (Flurstück 4561) und der Römerstraße konzipiert, welche eine Schleifenlösung für das Gewerbegebiet ermöglicht. Dabei sollen die Pkws in beide Fahrtrichtungen fahren dürfen. Für die LKW-Umfahrung ist eine Einbahnlösung konzipiert, wobei die Einfahrt über die Straße „Am Horgenbach“ und die Ausfahrt über die Römerstraße erfolgen soll. Die Planung wurde in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>

<p>4.Ökologie/Naturschutz/ Biotopschutz/Artenschutz (Erhalt der grünen Böschung, kein Eingriff in Biotop, Landschaftsbild, Erholungsfunktion etc.)</p>	<p>Zu 4. Zustimmung In der Zwischenzeit haben zahlreiche Untersuchungen stattgefunden und Gutachten wurden erarbeitet (siehe Kapitel 6.4 Erschließung und Kapitel 7 Grünkonzept Biotop und 8 Artenschutz) Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt eine Erschließungskonzeption zu Grunde, welche über die Bestandsstraßen und eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße führt. In der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gewichtet der Belang des Biotopschutzes schwer. Das gesetzlich geschützte Biotop an der Römerstraße kann nicht durch eine Erschließungsstraße durchdrungen werden und diese ist nicht mehr Bestandteil der Planungen.</p>
<p>5. Allgemeine Entwicklung Baugebiet /Lage im Ort, infrastrukturelle Anbindung/Nachhaltigkeitskriterien (Berg-Bürg nicht geeignet)</p>	<p>Zu 5. Zurückweisung das Nachverdichtungspotential im Innenbereich der Gemarkung Bittenfeld für Wohnbauflächen ist theoretisch in geringem Maß vorhanden, scheitert aber an der Grundstücksverfügbarkeit und bürgerlichen Teilnahme. Außenbereich: Weitere Flächen wie „Kappel/Halden“ liegen ebenfalls in der Vorrangflur 1. Die Auswahl zwischen den beiden Bauerwartungsflächen Kappel/Halden und Berg/Bürg erfolgte bereits in der Vergangenheit durch Beschluss. Die Wahl fiel auf Berg/Bürg und nicht auf Kappel/Halden, auch aus dem Grund der Mengenverhältnisse der zu realisierenden Wohneinheiten. Kappel/Halden bietet zu wenige Wohnbauflächen an. Der Bebauungsplanentwurf basiert im Übrigen auf einer umweltschonenden Erschließungskonzeption. siehe Kapitel 6.4</p>
<p>6.Sonstiges</p>	
<p>6.1 Bestandsstraßen nicht geeignet als Baustellenstraße</p>	<p>Zu 6.1 Zustimmung/Zurückweisung Die Baustellenlogistik ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist zu erwarten, dass sich der temporär anfallende Baustellenverkehr über die vorgesehenen Erschließungsanbindungen verteilen wird.</p>
<p>6.2 Bau Kinderspielplatz in Grünzone</p>	<p>Zu 6.2 Zustimmung Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht in der öffentlichen Grünfläche unterschiedlich qualifizierte Spielplätze und eine Fläche für Ballspiel vor.</p>

<p>6.3 Busverbindung für das neue Wohngebiet</p>	<p>Zu 6.3 Zurückweisung Die Haltestellen der Buslinie 201 befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Haltestelle Rienzhofer Mühle (Linie 201) in ca. 300 m Entfernung in der Straße Schillerstraße – Haltestelle Klingenstraße (Linie 201) in ca. 350 m Entfernung in der Straße Klingenstraße <p>Der Nahverkehrsplan (NVP) gibt Haltestellenradien je nach Bebauungsdichte vor. Nach der Bebauungsdichte in der Ortschaft Bittenfeld ist der 500m-Radius anzusetzen. Allein der 500m-Radius um die Klingenstraße deckt das gesamte Neubaugebiet Berg-Bürg ab</p>
<p>6.4 Schnelles Internet für Bittenfeld durch Neubaugebiet</p>	<p>Zu 6.4 Kenntnisnahme In der Zwischenzeit ist der Bau der notwendigen Infrastruktur für ein schnelles Internet in Bittenfeld erfolgt.</p>
<p>6.5 Bestehende Verkehrswege entsprechen nicht der VwV Feuerwehrflächen, gemeindliche Verkehrssicherungspflicht verletzt</p>	<p>Zu 6.5 Zurückweisung Die Verwaltungsvorschrift vom 17.09.2012 „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungswege auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) beschäftigt sich mit Flächen auf den Baugrundstücken, nämlich dem nach § 15 Abs. 3 LBO notwendigen 2. Rettungsweg und nicht mit öffentlichen Straßenflächen. Sie ist zur Beurteilung dieser nicht heranzuziehen. Eine „Verkehrsschau mit der Feuerwehr“ fand im März 2015 im Bestandsgebiet statt</p>
<p>7.Einzelfragen</p>	
<p>7.1 Wirklich ein geschütztes Biotop ?</p>	<p>Die bestehenden Biotopstrukturen entlang der Römerstraße und des östlichen Feldweges in Form eines Feldgehölzes stellen ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) dar.</p>
<p>7.2 Wie wird Baustellenverkehr gelöst?</p>	<p>Die Baustellenlogistik ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist zu erwarten, dass sich der temporär anfallende Baustellenverkehr über die vorgesehenen Erschließungsanbindungen verteilen wird.</p>
<p>7.3 Weshalb wurde die Erschließungsvariante Bestand + Römerstraße S-Schleife verworfen ?</p>	<p>Diese Variante wurde untersucht und musste neben biotopschutzrechtlichen vor allem aus verkehrstechnischen Gründen verworfen werden</p>

<p>7.4 Zufahrtsverkehr über Burgunderstraße ? Was passiert mit der Verlängerung Feldweg) der Burgunderstraße Planung ? Hat die Müllabfuhr eine Sondergenehmigung?</p>	<p>Die bestehende Burgunderstraße wird nicht verändert. Der Feldweg wird obsolet und den privaten Grundstücken zugeschlagen. Der Zufahrtsverkehr soll über die Franken- und Gotenstraße und über die Schwaikheimer Straße erfolgen. Die Keltenstraße wird verbreitert und ausgebaut. Die Müllabfuhr kann über ausreichend dimensionierte Ring- und Schleifenstraßen das Gebiet befahren und versorgen.</p>
<p>7.5 Die bestehenden Parkplätze an der Keltenstraße waren ursprünglich eine Wendeplatte; Ist ein Parkplatzerwerb möglich ?</p>	<p>Der Verkauf von Parkierungsflächen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. In der verbreiterten Keltenstraße werden ca. 25 öffentliche Parkplätze vorgesehen.</p>
<p>7.6 Wie sieht das Abwasser- und das Oberflächenwassersystem aus? Kanalplanung ?</p>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischwasserkanalsystem gemäß des am 11.11.2009 genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplans. Es wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Abwasservarianten im Trennsystem untersucht. Die untersuchten Varianten haben gezeigt, dass die Erschließung des Neubaugebietes Berg-Bürg II sowohl im Mischsystem als auch im Trennsystem erfolgen kann. Die Entwässerung im Trennsystem ist allerdings um ca. 1,0 Mio. € (240 %) teurer als die im Mischsystem.</p> <p>Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes "Berg-Bürg II - Erweiterung" im Mischsystem (Variante I) bringt neben den wirtschaftlichen Vorteilen gegenüber der Entwässerung im Trennsystem (Variante II) noch unter anderem den Vorteil mit sich, den Eingriff in das Bestandsnetz durch notwendige Aufgrabungen mit entsprechender Beeinträchtigung der Anwohner sehr gering zu halten</p>

<p>7.7 Wie sieht Parkraumoptimierung aus?</p>	<p>Im Rahmen einer Ortsbegehung mit interessierten Bürgern und Vertretern der Stadtverwaltung sowie des Ortschaftsrates wurde die aktuelle Verkehrs- und Parksituation begutachtet und Vorschläge zur Verbesserung der Befahrbarkeit und Neuordnung des Straßenraums diskutiert. Bei einer zweiten Begehung wurden die Gebietsstraßen durch die Feuerwehr befahren, um weitere Engstellen zu erkennen. Zusätzlich untersucht das Gutachten „Optimierungskonzept für den Parkraum im Bestandsgebiet Berg/Bürg“ des Büros Karajan Ingenieure, Stuttgart vom Oktober 2014 die Parkmöglichkeiten am Straßenrand im Bestandsgebiet Berg-Bürg.</p> <p>Das dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Erschließungskonzept mit kurzer Anbindung an die Schwalkheimer Straße wird zu einer Binnenentlastung für das Bestandsgebiet führen. Auch wird erwartet, dass sich durch die Realisierung von ca. 25 öffentlichen Parkplätzen im unmittelbaren Anschluss des Neubaugebiets entlang der Keltenstraße ebenfalls der Parkdruck etwas verringern wird.</p> <p>Sollte sich zeigen, dass verkehrsrechtliche Maßnahmen notwendig werden, kann die Straßenverkehrsbehörde sukzessive ordnende Maßnahmen aus den Vorschlägen des Gutachtens und den Ortsbegehungen umsetzen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bestandsgebiet Berg-Bürg zu gewährleisten.</p>
<p>7.8 Vogelsangstraße hat welche Straßenklassifizierung?</p>	<p>Die Vogelsangstraße ist als Sammelstraße klassifiziert.</p>

<p>7.9 Erschließungsbeitragskosten Wer trägt Kosten für den Ausbau Römerstraße bei Erschließung über Bestand und Römerstraße? Wer trägt Kosten für den Ausbau Kehlenweg im Gewerbegebiet ? Wer trägt Kosten für den Ausbau Umfahrung Kehlenweg/Römerstraße im Gewerbegebiet ?</p>	<p>Die Erschließungsvariante über Bestand und Römerstraße liegt in der Zwischenzeit dem Bebauungsplan nicht mehr zu Grunde. Die Römerstraße ist nach Auskunft des Fachamtes erschließungsbeitragsmäßig noch nicht abgerechnet. Zu gegebener Zeit wird eine Abrechnung erfolgen.</p> <p>Der Kehlenweg ist bereits abgerechnet. Bei einem weiteren Ausbau erfolgt keine neue Abrechnung mehr.</p> <p>Den Ausbau der Umfahrung Kehlenweg/Römerstraße trägt nach der jetzigen Konzeption (mit Zufahrtsverbot für die Angrenzer) die Stadt Waiblingen.</p>
<p>7.10 Warum hält man sich nicht an die alten Beschlüsse von 1980/81 bezüglich der Erschließung des geplanten Gebiets über die Römerstraße und die Schwaikheimerstraße?</p>	<p>Innerhalb einer Zeitspanne von über 35 Jahren hat sich die Gesetzeslage, welche der Bauleitplanung zu Grunde liegt, sehr verändert. Die Belange von Naturschutz, Ökologie und Arten-/Biotopschutz sind im Jahr 2016 umfangreich abzarbeiten und in die Planungsprozesse zu integrieren. Deshalb kann die Konzeption aus den Jahren 1980/81 nicht mehr Grundlage für das aktuelle Bebauungsplanverfahren sein.</p>
<p>8.nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens</p>	<p>Kenntnisnahme betrifft das Umlegungsverfahren</p>

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
<p>1. Es wird angeregt, den „Feldweg“ im Baugebiet zu erhalten</p> <p>2. Die bisherigen Zufahrten zum Neubaugebiet sind sehr schlecht. Es wird angeregt, das Neubaugebiet über die Klingenstraße zu erschließen, da die bisherigen Zufahrten zum Neubaugebiet sehr schmal und schlecht seien.</p>	<p>Zu 1. Zustimmung Es wird einen neu gestalteten Fußweg durch den geplanten grünen Anger geben, welche an das vorhandene Feldwegenetz außerhalb des Plangebiets anknüpft.</p> <p>Zu 2. Zurückweisung Das neu geplante Wohngebiet wird über die Goten- und Frankenstraße und über einen neu auszubauenden Anschluss über die Schwaikheimer Straße erschlossen. Nach eingehender gutachterlicher Prüfung wurde festgestellt, dass das Straßennetz insgesamt ausreichende Kapazitäten aufweist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Neubaugebiet aufzunehmen.</p> <p>Aufgrund der Anregung aus der Bürgerschaft und mehreren gutachterlichen Untersuchungen und Machbarkeitsstudien wurde in einem längeren Abwägungsprozess neben der Bestandserschließung eine Zusatzererschließung mit kurzer Anbindung an die Schwaikheimer Straße befürwortet. (siehe OR Bit 16/2015)</p> <p>Aufgrund naturschutzrechtlicher Belange und des Biotopschutzes ist eine Erschließung, welche das gesetzlich geschützte Biotop durchdringen würd, aus gesetzlicher bauleitplanersicher Sicht unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander nicht möglich. (siehe Darstellung der Abwägung OR Bit 1/2017)</p> <p>Eine Erschließung über die Klingenstraße ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, da Außenbereichsgebiete mit in den Siedlungsbereich hineingenommen würden. Dies widerspricht raumordnerischen Belangen und Belangen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).</p>

<p>Die geplante Bebauung und Geländeausbildung im o.g. Neubaugebiet Bereich WA 1 wird mit großer Sorge gesehen. Die neu geplanten südlich zur Bestandsbebauung gelegenen Gebäude sind ca. zwei Meter höher als die Gebäude in der Schwaikheimer Straße.</p> <p>Die zwischen den beiden an das bestehende Grundstück angrenzenden Bauflächen geplante Privatstraße soll über eine steile Böschung mit aufgesetzter Stützmauer auf eine Höhe von 3,20 Metern (!) über das bestehende Gelände angehoben werden.</p> <p>Es ergibt sich von dem Anliegergrundstück aus gesehen auf eine Länge von ca. 50 Metern eine "Wand" mit mindestens einer Höhe von 3,20 Metern; und das in einem Grenzabstand von ca. 4 Metern. Dieses wird mit der notwendigen Entwässerung der Straße nach Süden begründet.</p> <p>Dass es auch anders geht, zeigt die Straße angrenzend an die Grundstücke Vogelsangstraße Nr. 40 und Nr. 42, bei denen das Gelände lediglich um 0,50 Meter angehoben und die Straße nach Norden entwässert wird. Den Bewohnern dieser Häuser wird dadurch der freie Bereich zwischen den beiden Bebauungsblöcken nach Süden erhalten. Darauf legen wir ebenfalls großen Wert.</p> <p>Auch bei der Straße am Grundstück Schwaikheimer Straße 34 könnte eine vertretbare Entwässerungsleitung entlang des Grundstückes zum Kanal in der Schwaikheimer Straße realisiert werden. Schließlich ist das aufschütten der Straße um ca. 2 Meter Höhe ebenfalls mit Kosten verbunden.</p> <p>Letztlich wären bei einer Bebauung des Bereichs WA I mit Einfamilien- und Doppelhäusern, wie ursprünglich geplant, die beiden Stichstraßen überhaupt nicht nötig, da die Grundstücke von der neuen Planstraße C aus erschlossen werden könnten. Auch gegen diese hier vorgesehene Bebauung des Bereichs WA1 mit 3/4/4/4-Reihenhäusern werden daher Einwendungen geltend gemacht.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Aus topografischer Sicht ist der unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzende Geltungsbereich sehr anspruchsvoll, da dieser Nordhang südlich an die Bestandsbebauung angrenzt und zudem das bisher geplante Kanalsystem „gegen die Topografie/Hangneigung“ entwässern muss. Die „Einsprüche“ des Anliegers sind aus städtebaulicher Sicht berechtigt. Im bisherigen Bebauungsplanentwurf waren deshalb im unmittelbaren nördlichen Anschlussbereich an die Bestandsbebauung der Vogelsangstraße aus Gründen der besseren planungsrechtlichen Fixierung der geplanten Höhenlage der Privatwege und der Höhenentwicklung der neuen Gebäude die Höhen als absolute Höhenquoten in Metern über Normalnull festgelegt worden. Dies erfolgte aufgrund der technischen Erfordernisse der Kanalplanung, welche eine Ableitung des Abwassers gegen die Hangneigung vorsah. Aus diesem Grund lagen die Wege teilweise weit über dem bestehenden Gelände und somit auch die zu erschließenden neu geplanten Gebäude.</p> <p>Die Kanalplanung in diesem Bereich wurde nochmals kritisch überprüft. Die Prüfung ergab, dass eine zusätzliche Kanaltrasse auf den geplanten privaten Grundstücken in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Grundstücken zur Entwässerung der neuen Gebäude möglich ist, welcher an die Burgunderstraße angeschlossen werden kann, sodass das Baugebietsteil WA1 zur bestehenden Topografie hin entwässert werden kann, und nicht mehr wie bisher geplant, die Entwässerung in die Planstraße C geführt werden muss. Somit können die Erschließungswege höhenmäßig mehr „in das bestehende Gelände“ gelegt werden. Dadurch verbessert sich die Höhenlage der Erschließungswege und der zu erschließenden Gebäude deutlich, wodurch das „Sich-Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung erheblich optimiert werden kann. Statt einer zwar terrassierten und begrünter aber 3 m hohen Stützmauer sind die Stützmauern der Privatwege bei der modifizierten Planung jetzt lediglich 70 cm bis 1 m hoch. Des Weiteren wurde die Option der Reihenhausbauung in diesem Bereich gestrichen. Somit wurde auch die mögliche Wohndichte in diesem Bereich reduziert, was der Verträglichkeit zwischen der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung zu Gute kommt.</p>
--	---

<p><u>Begründung Umlegungskosten bei ursprünglicher Bebauung 1968:</u></p> <p>Der Anlieger regt an, dass eine Erhebung von Umlegungskosten 50 Jahre nach deren Anfall nicht zugemutet werden kann. Zudem scheint die Aktenlage zu den damaligen Erschließungs Umständen und -kosten mehr als dürftig zu sein</p> <p><u>Begründung Umlegungskosten bei aktueller Bebauung 2018:</u></p> <p>Erschließung bedeutet die erstmalige Herstellung der Infrastruktur für ein Neubaugebiet. Die bestehende Schwaikheimer Straße erfüllt im jetzigen Zustand voll und ganz die ihr zugeordnete Funktion einschließlich der Be- und Entwässerungsleitungen sowie der Straßenbeleuchtung. Die jetzt im Rahmen des Neubaugebietes vorgesehene Erneuerung dieser Straße als Zufahrt zum Neubaugebiet bringt für die bestehenden Anlieger keinerlei Vorteile bzw. eine Erhöhung des Gebrauchswertes. Durch die um 100% erhöhte Verkehrsbelastung ist das Gegenteil der Fall. Aus diesem Grund ist eine Belastung der bestehenden Anlieger mit Umlegungskosten für das neu geplante Wohngebiet Berg-Bürg II -Erweiterung nicht zumutbar.</p>	<p>Kenntnisnahme Erschließungsbeitragsrecht ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung; Weiterleitung an zuständiges Fachamt</p> <p>Auskunft des zuständigen Fachamts : Das betroffene Grundstück grenzt an die Schwaikheimer Straße, die durch den Bebauungsplan „Berg-Bürg II – Erweiterung“ erstmals bebauungsplanmäßig ausgewiesen wird. Durch die bebauungsplanmäßige Herstellung der Erschließungsanlage werden die angrenzenden Grundstücke beitragspflichtig und somit zum Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der städtischen Erschließungsbeitragsatzung herangezogen. Der Erschließungsbeitrag deckt den Erschließungsvorteil, den das Grundstück durch die Straße erfährt, ab. Im Erschließungsbeitragsrecht ist kein Ermessensspielraum eingeräumt, auch sind keine Rabatt- oder Nachlassmöglichkeiten vorgesehen.</p> <p>Wegen einer evtl. Altabrechnung wurde bereits geprüft. Es liegt ein Abrechnungsplan der Vogelsangstraße vor, aus dem eindeutig ersichtlich ist, dass das besagte Grundstück in dieser Abrechnung nicht berücksichtigt wurde, da es nicht direkt an die damals abgerechnete Erschließungsanlage angrenzte. Diese Abrechnungsunterlagen liegen komplett, incl. Kostenzusammenstellung und Abrechnungslisten bzw. –plänen, vor.</p>
--	---

<p>1. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets und während der Bauarbeiten dort ist vor allem bei Regenwetter mit einer wesentlichen Verschmutzung aller angrenzenden Straßen rund um das Baugebiet zu rechnen. Wie verhält sich das mit der Reinigung der Straßen, wird dort (natürlich in Abhängigkeit der Verschmutzung) regelmäßig und evtl. auch außerordentlich gereinigt?</p> <p>2. Aufgrund der Fülle der öffentlich einzusehenden Unterlagen zu dem Baugebiet war es nicht möglich, eindeutige Informationen zur Energieversorgung (im speziellen Erdwärme) der dort geplanten Gebäude zu finden. Für den Fall, dass dort auch Erdbohrungen stattfinden werden, besteht die Sorge, dass es an bestehenden Gebäude in der Nähe evtl. zu Bauschäden in Form von Rissen in den Wänden etc. kommen kann. Für so einen Fall soll von Seiten der Stadt vorgesorgt werden. Liegt die Beweislast bei Schäden beim Privatgebäudeeigentümer.? Die Stadt Waiblingen wird aufgefordert, alle evtl. gefährdeten Bestandsimmobilien (im Umkreis von x hundert Meter) vor Baubeginn von einem unabhängigen Sachverständigen auf ihren einwandfreien Zustand hin zu überprüfen und/bzw. den Zustand dokumentieren zu lassen.</p>	<p>Zu 1. Zustimmung Die Stadt Waiblingen gewährleistet die öffentliche Ordnung und Sicherheit und kommt ihrer Pflicht nach Verkehrssicherung nach.</p> <p>Zu 2. Zurückweisung Für das Neubaugebiet Berg-Bürg II – Erweiterung wurde ein Energiekonzept entwickelt, bei welchen der Schwerpunkt auf regenerativen ökologischen Energieformen liegt. Siehe dazu Ausführungen unter Kapitel 11 . Erdwärmepbohrungen sind in diesem Gebiet nicht zulässig, da es sich um ein Wasserschutzgebiet IIIb handelt. Es wurden Baugrundgutachten und hydrogeologische Gutachten erstellt. Diese gehen von keiner speziellen „geologischen Gefahrenlage“ für die bestehende Umgebungsbebauung aus. Aus rechtlicher Sicht liegt die Beweislast beim Gebäudeeigentümer.</p>
<p>Durch die Erweiterung des Baugebiets Berg Bürg II bleibt die Bandhausstraße jetzt definitiv eine Sackstraße. Deshalb sollten dort im Zuge der Umlegung im Anschluss an den Wendehammer Parkplätze mit eingeplant werden (so wie in der Kelttenstraße), um die zur Zeit katastrophale Verkehrslage in der Bandhausstraße zu entspannen so wie das Ingenieurbüro Karajan in seinem Parkierungskonzept (ca. 8 Plätze) für das Wohngebiet Berg Bürg im Oktober 2014 vorgeschlagen hat.</p>	<p>teilweise Zurückweisung/teilweise Zustimmung Im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohngebiet sind im Neubaugebiet zahlreiche öffentliche Parkplätze entlang der Kelttenstraße und am nicht mehr notwendigen Wendehammer in der Gotenstraße geplant, welche den Parkierungsdruck im Bestandsgebiet reduzieren werden. In Verlängerung der Bandhausstraße sollten aus städtebaulicher Sicht keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze angelegt werden, da eine geplante öffentliche Grünfläche angrenzt, welche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in die Eingriffs-/Ausgleichsregelung einbilanziert ist. Zudem sollte aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Bauflucht /Baukante erkennbar sein. Das Konzept der Karajan Ingenieure sieht vor, dass das Parken in der Bandhausstraße durch geeignete straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen in Teilbereichen reglementiert werden soll.</p>

1. Die geplante Bebauung und die Geländeausbildung im Bereich WA1 des Neubaugebiets werden äußerst kritisch gesehen: Die in nächster Nähe befindliche Privatstraße wird in einer erheblichen Höhe gegenüber dem betroffenen Grundstück geplant. Dies wird mit Entwässerungserfordernissen begründet. Die Privatstraße wird ca. 3,20 m über dem betroffenen Grundstück angehoben werden. Dies ist nicht akzeptabel, zumal andere deutlich verträglichere Lösungen planerisch und architektonisch möglich sind. Hier bitten wir um deutlich verträglichere bauplanerische Vorschläge um eine einvernehmliche Lösung zu erreichen.

2. Der Anlieger ist gegen den Ausbau der Schwaikheimer Straße als eine Zufahrtstraße für das Baugebiet. Laut den vorliegenden Gutachten und nach Aussage des Bauplanungsamtes ist von „nur“ ca. 33% bis max. 50% der Zu- und Abfahrten über die Schwaikheimer Straße auszugehen. Nach Einschätzung des Anliegers sind die Anzahl der Fahrten völlig unterdimensioniert kalkuliert. Er ist der Ansicht, dass hier aufgrund der Verkehrs- und Zufahrtslage (komfortablere Zufahrt über die Schwaikheimer Straße als über den alternativen Zufahrtsbereich Goten-/Frankenstraße) deutlich mehr als die kommunizierten ca. 800 Fahrten anfallen werden. Das Gutachten wird in diesem Punkt angezweifelt.

3. Es wird gefordert, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen (Spielstraße, Fahrgassenversätze im Zusammenhang mit Blockparken, Teilaufpflasterungen und Bremsschwellen) für die Schwaikheimer Straße angebracht werden. Nach Informationen aus dem Gespräch vom 29.3.2017 mit Ihrem Bereich Bauplanung (Frau Ott-Najafi) ist das Parken im Bereich der Gebäude 32/34 aufgrund ausreichender Straßenbreite möglich. Wir besitzen zwei Garagen. Eine am Gebäude Nr. 32 und eine ist mit 34/1 im Plan gekennzeichnet. Um ein gefahrloses Aus- und Einfahren zu den Garagen zu gewährleisten muss entsprechender Abstand zwischen den Ausfahrten und der Fahrbahn gewährleistet sein, denn die Fahrbahn ist beim Ausfahren aufgrund Bebauung nur in eine Richtung einsehbar. Deshalb sollte das Parken in diesem Bereich nur auf der dem Gehweg abgewandten Seite, sprich auf Seite der Häuser 32/34, gestattet sein, um mehr Sicherheitsabstand zum fließenden Verkehr zu haben.

Straßenmarkierungen zur Kenntlichmachung der bestehenden Garagenausfahrten als Parkverbotsbereiche halten wir zudem für erforderlich. Darüber hinaus sehen wir die Anbringung eines Ausfahrtspiegels auf den den Garagen gegenüberliegenden Seiten aus Verkehrssicherheitsaspekten ebenso für zwingend erforderlich an.

4. Es entstehen dem Anlieger durch das geplante Baugebiet nur Nachteile:

4.1. Verkehrsaufkommen von Null auf 800 (!) Fahrten/Fahrzeuge pro Tag und ein damit verbundener sinkender Immobilienwert.

4.2. Erschließungskosten nach 50 Jahren, obwohl fertiger Straßenbelag, Beleuchtung und privater Abwasserkanal vorhanden sind, der bestehende Abwasserkanal wurde nach unseren Informationen privat von den damaligen Eigentümern bezahlt:

4.3. Verschattung des Gartens, weshalb eine Minimierung der Bebauung in diesem direkt angrenzenden Bereich durch Genehmigung

Zu 1. Zustimmung

Die Kanalplanung wurde überprüft und überarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend überarbeitet.

Zu 2. Zurückweisung

Das neu geplante Wohngebiet wird über die Goten- und Frankenstraße und über einen neu auszubauenden Anschluss über die Schwaikheimer Straße erschlossen.

Nach eingehender gutachterlicher Prüfung wurde festgestellt, dass das Straßennetz insgesamt ausreichende Kapazitäten aufweist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Neubaugebiet aufzunehmen. Es wurden Verkehrszählungen durchgeführt, welche als Grundlage für Verkehrsprognosen dienen. Dabei wurde für Bittenfeld als Stadtteil ohne direkten S-Bahn-Anschluss von einer erhöhten Privatverkehr-Fluktuation ausgegangen.

Aufgrund der Anregung aus der Bürgerschaft und mehreren gutachterlichen Untersuchungen und Machbarkeitsstudien wurde in einem längeren Abwägungsprozess neben der Bestandserschließung eine Zusatzerschließung mit kurzer Anbindung an die Schwaikheimer Straße befürwortet. (siehe OR Bit 16/2015)

Aufgrund naturschutzrechtlicher Belange und des Biotopschutzes ist eine Erschließung, welche das gesetzlich geschützte Biotop durchdringen würde, aus gesetzlicher bauleitplanerischer Sicht unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander nicht möglich. (siehe Darstellung der Abwägung OR Bit 1/2017)

Zu 3. teilweise Zurückweisung/teilweise Zustimmung

Die Schwaikheimer Straße wird in ihrer Funktion als Erschließungsstraße eines Wohngebietes ausgebaut entsprechend der gesetzlichen Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen. Sie sieht eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vor. Sie kann nicht als Spielstraße oder reiner Anliegerweg ausgebildet werden. Nach dem Ausbau der Schwaikheimer Straße wird vom zuständigen Fachamt geprüft, ob zusätzliche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen oder Anordnungen auf gesetzlicher Grundlage notwendig sind, um die Einfahrtsbereiche zu den bestehenden Anliegergaragen zu sichern.

Zu 4. 1 Zurückweisung

Die erarbeiteten Verkehrsgutachten und Verkehrslärmgutachten beweisen, dass die dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Erschließungskonzeption eine gute Verkehrsstruktur ermöglicht, und die Verträglichkeit mit den Umgebungsquartieren gewährleistet ist. Die Konzeption bewegt sich innerhalb des vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmens.

Zu 4. 2 Zurückweisung

nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Stellungnahme wurde an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Zu 4.3. Zustimmung

Der Bebauungsplan wurde betreffs der möglichen Gebäudetypologien überarbeitet

<p>1. In den ursprünglichen Planungen war eine Erschließung des Baugebiets über die Schwaikheimer Straße und die Römerstraße vorgesehen. Aus Gründen des Naturschutzes ist jedoch eine Zufahrt über die Römerstraße entfallen. Interessanterweise kann die Zufahrt über die Schwaikheimer Straße ermöglicht werden, obwohl in der Sitzungsvorlage OR Bit 1/2015, Absatz 6 Artenschutz, Variante 3, Erschließung über die Schwaikheimer Straße zu lesen ist: "Diese Variante weist artenschutzrechtlich das höchste Konfliktpotential auf "Dafür wurde auf eine Zufahrt über die Römerstraße verzichtet, obwohl laut Anlage 5a zum Bebauungsplan (Trassenuntersuchung "Neue Erschließungsstraße" Berg-Bürg in Waiblingen-Bittenfeld, Karajan Ingenieure, S. 14) "aus verkehrlicher Sicht die Umsetzung der Variante 1a zu empfehlen ist".</p> <p>2. Es wird hier ein neues Wohngebiet gebaut, das zu 100% auf einen Individualverkehr ausgerichtet ist. Aufgrund der vorhandenen Topografie und der weiten Entfernung zum Ortskern bzw. zum Gewerbegebiet "Kappel/Halden" ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Bewohner des Baugebiets zu Fuß die örtlichen Einkaufsmöglichkeiten nutzen werden. Daher ist es zwingend erforderlich, das das neu entstandene Wohngebiet an den öffentlichen Nahverkehr anzuschließen. Hierfür ist eine Durchfahrt von der Schwaikheimer in die Römerstraße zwingend notwendig, da ein Busverkehr über die vorhandenen Anliegerstraßen aufgrund deren Enge nicht möglich ist.</p> <p>Um das vorhandene Biotop weitest gehend zu schützen, könnten auch die vorhandenen asphaltierten Feldwege ausgebaut werden (in der Übersicht als Variante 1c dargestellt). Es bestünde sogar die Möglichkeit, die Straße von der geschützten Böschung weg zu verlegen (als gestrichelte Linie eingezeichnet). Notwendige Eingriffe in das Biotop sind dann über Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Finanzielle Aspekte dürfen bei diesen Überlegungen keine Rolle spielen. Wichtig ist ein vernünftiger Anschluss des Wohngebiets an das Straßennetz unter Berücksichtigung des Naturschutzes.</p>	<p>Zu 1. Zurückweisung</p> <p>Die dargestellten Auszüge aus den beschriebenen Gutachten sind jedesmal Teilergebnisse aus der Sicht eines öffentlichen Belangs,- entweder aus Sicht der reinen Verkehrsplanung, der verkehrstechnischen Sicht, oder des Artenschutzes.</p> <p>Unter Abwägung aller öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander – Verkehrsplanung, Verkehrstechnik, Artenschutz, Naturschutz und Biotopschutz sind nur die Erschließungskonzeption über den Bestand oder über Bestand und Schwaikheimer Straße möglich.</p> <p>Der Biotopschutz ist nicht von vornherein abwägbar. Es bedarf gesetzlicher Ausnahmebefreiungen.</p> <p>Die Schwaikheimer Straße lässt in dem Bereich der geplanten Anbindung sozusagen „ein biotopfreies Nadelohr“ zu ohne dass das bestehende Biotop durchdrungen werden muss.</p> <p>Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Bürgerschaft hat sich der Gemeinderat der Stadt Waiblingen für die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Erschließungskonzeption über die Bestandsstraßen und die Schwaikheimer Straße entschieden.</p> <p>Siehe dazu Ausführungen unter Kapitel 4.4. und Sitzungsvorlagen OR Bit 16/2015 und OR Bit 1/2017</p> <p>Zu 2. Zurückweisung</p> <p>Das neu geplante Wohngebiet ist über die Haltestellen der Buslinie 201 funktionstüchtig an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Folgende Haltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Rienzhofer Mühle (Linie 201) in ca. 300 m Entfernung in der Straße Schillerstraße - Haltestelle Klingenstraße (Linie 201) in ca. 350 m Entfernung in der Straße Klingenstraße <p>Der Nahverkehrsplan (NVP) gibt je nach Bebauungsdichte Haltestellenradien vor.</p> <p>Nach der Bebauungsdichte in der Ortschaft Bittenfeld ist ein 500m-Radius anzusetzen. Allein ein 500m-Radius um die Klingenstraße deckt das gesamte Neubaugebiet Berg-Bürg II – Erweiterung ab.</p> <p>Eine Durchfahrt von der Schwaikheimer Straße in die Römerstraße würde die Gesamterschließungskonzeption grundsätzlich verändern und ist aus Gründen des Städtebaus, der Verkehrserschließung, des Biotop- und Naturschutzes nicht empfehlenswert.</p>
---	---

<p>1. Befahrbarkeit Burgunderstraße Die Burgunderstraße ist mit bis 2 Tonnen (Anm.: Beschilderung Einmündung Burgunderstraße/ Gotenstraße bis 2,8 to zulässig) zugelassen und kann nur einspurig befahren werden. Im weiteren Straßenverlauf ist sie in Richtung Keltenstraße mit einer 90 Gr. Kurve für größere Autos bzw. bei Gegenverkehr eine Herausforderung an den Fahrer, insbesondere bei den Kindergartenstoßzeiten (An-/Abfahrten). Warum ist bis zum heutigen Tag noch kein Schild von der anderen Seite angebracht, was klar aussagt dass von der Keltenstraße kommend keine Fahrzeuge größer 2 Tonnen einfahren dürfen?</p> <p>2. Kanalisationsplanung und –baudurchführung Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Kanalisation im Falle der Bauarbeiten in der Burgunderstraße, etc., wegen „Hochwassers im Haus“ durch starke Regenfälle, wenn die Bauarbeiten stattfinden, wie beim Ausbau der Kanalisation vor ein paar Jahren im Bereich der Vogelsangstraße. Damals befand sich nach Darstellung des Anliegers „Hochwasser“ (Anm. gestautes Abwasser) im Gebäude. Der Anlieger fragt: Werden wir hier als direkt betroffene Anwohner noch näher informiert über die Baumaßnahmen? Wann und wie ist der zeitliche Ablauf? wie wird die Zufahrtssituation für unser Haus sein? wie lange soll die Baumaßnahme andauern? von welcher Firma wird sie durchgeführt?</p>	<p>Zu 1. Teils Zustimmung/teils Zurückweisung Im Zuge der vorgesehenen Kanalertüchtigung in der Burgunderstraße erfolgt ebenso eine Ertüchtigung der Straße. Eine zukünftige Tonnenbeschränkung auf 2,8 to ist daher nicht mehr notwendig. Das bestehende Schild wird nach der Kanal- und Straßenerneuerung abgebaut werden. Die Keltenstraße wird auch im Kurvenbereich im Anschluss an die Burgunderstraße erweitert. Für die Müllfahrzeuge besteht keine Sondergenehmigung. Die Tonnagenbeschränkung erfolgte in der Vergangenheit aufgrund des erhöhten Rangieraufwandes an dieser Stelle. Durch die Neuplanung in der Keltenstraße wird dieser Umstand verbessert. Eine Sondergenehmigung ist nicht notwendig.</p> <p>2. Zurückweisung Aufgrund städtebaulicher Überlegungen im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes kam es zu einer veränderten Kanalplanung, welche im Bereich der Burgunderstraße einen Austausch und eine Ertüchtigung des bestehenden Kanals vorsieht, welche eine kanalmäßige Verbesserung der Anlieger zur Folge hat. Die Anlieger werden rechtzeitig informiert und die Zufahrtssituation mit den einzelnen Anliegern geklärt. Ein Überlaufen der Kanäle wird aus fachtechnischer Sicht während der Bauphase nicht erwartet, zumal in der Zwischenzeit in der Vogelsangstraße der Hauptsammler komplett erneuert wurde. In der 27. Kalenderwoche (KW 27) werden die Ausschreibungsunterlagen für die Kanalarbeiten versendet. Folglich ist die bauausführende Firma zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Der Baubeginn für die Tiefbauarbeiten ist für Oktober 2017 vorgesehen. Es wird im Bereich der Schwaikheimer Straße begonnen. Aller Wahrscheinlichkeit nach werden die Bauarbeiten in der Burgunderstraße ab Mitte 2018 für maximal eineinhalb bis zwei Monate stattfinden.</p>
--	---

Name	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
<p>Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p>	<p>keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Verkehrs- und Tarif- verbund Stuttgart GmbH (VVS) Rotebühlstraße 121 70178 Stuttgart</p>	<p>keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Syna GmbH Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main</p>	<p>keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schäf Städtereini- gung GmbH Weimarer Straße 1 71540 Murrhardt</p>	<p>Abfallsammelfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht mehr rückwärts in Straßen einfahren bzw. nicht wieder rückwärts aus ihnen heraus fahren. Es müssen entsprechende Wendemöglichkeiten geschaffen werden, deren Abmessungen sich nach den allgemein geltenden Regeln richten. Zum Einsatz kommen heute ausschließlich mindestens dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge. Detaillierte Auskünfte können bei der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen in Wiesbaden eingeholt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme / Zustimmung Die geplante Erschließung mit einer Fahrbahnbreite von mind. 5,5m ermöglicht den Abfallsammelfahrzeugen eine ordnungsgemäße Zu-, Um- und Abfahrt im Gebiet. Die geplante Wendeanlage in der Wohnstraße ist entsprechend dimensioniert.</p>

<p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart</p>	<p>Der vorgesehene Bebauungsplan mit überwiegender Wohnbebauung und Grünflächen wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>1. Zur Reduzierung neuer Flächeninanspruchnahmen ist gemäß Plansatz 2.4.0.8(Z) eine Wohndichte von 55EW/ha der Planung zu Grunde zu legen, weshalb wir um eine entsprechende Bilanzierung bitten.</p> <p>2. Eine flächensparende Erschließung insbesondere in den Grünflächen ist anzustreben. Auf die Berücksichtigung der Lage des südöstlichen Teils im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß Plansatz 3.2.2(G) wird hingewiesen, ggfs. ist der FNP anzupassen.</p> <p>Eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme wird dann zu der weiter ausgearbeiteten Planung abgegeben.</p>	<p>zu 1. Zustimmung Eine Flächenberechnung liegt dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde siehe oben Kapitel 2. Flächenbedarfsnachweis</p> <p>zu 2. Zustimmung Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop und des Artenschutzes. Siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer flächensparenden Erschließungsvariante über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße.</p>
<p>AWG des Rems-Murr-Kreises mbH Stuttgarter Str. 110 71332 Waiblingen</p>	<p>Bei der Planvariante mit Wendeanlage ist auf deren ausreichende Bemessung für 3-achsige Müllfahrzeuge zu achten (siehe Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06).</p>	<p>Zustimmung Die geplante Wendeanlage in der Wohnstraße ist entsprechend dimensioniert.</p>
<p>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Postfach 80 11 80 70511 Stuttgart</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Betriebsanlagen- weder vorhanden noch geplant – der Bodensee-Wasserversorgung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Rems-Murr Kappelbergstraße 1 71332 Waiblingen</p>	<p>Wir haben die Unterlagen durchgesehen und halten das Konzept für sachlich begründet und dem Bedarf entsprechend. Der Empfehlung des Gutachters, einen Pufferstreifen einzurichten, der das angrenzende Gewerbegebiet im Süden und das Wohngebiet schallimmissionsmäßig trennt, schließen wir uns ausdrücklich an. Sollte die Erschließungsvariante über das bestehende Straßennetz dazu genutzt werden, im Süden eine weitere Häuserreihe anzusiedeln, wie dies wohl eine der beiden Planzeichnungen vorsieht, würde das dem Abstandserfordernis widersprechen.</p>	<p>Zustimmung Der Bebauungsplanentwurf sieht keine weitere südliche Häuserzeile vor.</p>

<p>Remseck am Neckar Stadtverwaltung Postfach 11 63 71680 Remseck a. N.</p>	<p>Die Belange der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar werden nicht ausdrücklich berührt. Es wird jedoch um weitere Beteiligung gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Katholisches Pfarramt St. Antonius Fuggerstraße 31 71332 Waiblingen</p>	<p>keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gemeinde Schwaikheim Bürgermeisteramt Postfach 1140 71405 Schwaikheim</p>	<p>keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

BUND OV Waiblingen
c/o Frieder Bayer
Liebenzeller Str. 7
71334 Waiblingen

1. Landwirtschaft

Dies ist eine weitere Flächenversiegelung mit all ihren Folgen. Es ist ein Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Nahrungsmittelproduktion und Anbau von Energiepflanzen. Die Biodiversität wird dadurch verändert und es gibt andere Strukturen, welche die Artenvielfalt in Bezug zur landwirtschaftlichen Produktion mit Sicherheit erhöht und auch verschiedene neue Lebensräume schafft, welche durch Fassaden- und Dachbegrünungen noch verstärkt werden kann.

2. Wohnraumbedarf

Jedes Baugebiet schafft neuen Wohnraum, welcher den Energieverbrauch pro m² Wohnraumfläche verringert, aber auch gleichzeitig den Wohnraum pro Bewohner vergrößert. Es ist aber nur zu vertreten, wenn gleichzeitig Wohnraum für Mietwohnungsbau geschaffen wird. Ob neue Baugebiete notwendig sind, sollte durch eine **Leerstandsanalyse** im Quartier(Ortschaft) überprüft werden.

3. Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz bedeutet es auf jeden Fall einen Eingriff in die bestehende Strukturen und sollte auf jeden Fall durch Nisthilfen für Vogel und Fledermäuse ausgeglichen werden. Aus Sicht des Natur und Artenschutzes sind die weitgehend ungestörten Trockenhabitats einer Dachbegrünung äußerst attraktive Standorte. Bebauung und Natur muss kein Widerspruch sein, wenn man Strukturen von Fassadenbegrünungen und eine vielfältige Struktur der Dachbegrünung mit einbezieht. Dachbegrünung kann gefährdeten bodenbrütenden Vogelarten eine neue Heimat bieten. Ebenso können sie neuer Lebensraum für gefährdete Spinnen und Käferarten bieten.

Für den Artenschutz ist es aber auch notwendig, dass man neben Nisthilfen in den verschiedensten Arten auch Futterflächen anbietet. z. B. durch Hochstaudenfluren im Bereich der öffentlichen Grünflächen und durch Planungshilfen für die Gärten durch einen z.B. Beratungsgutschein für die Gartenplanung. Um eine vielfältige Struktur der Dachbegrünungen zu erreichen, sollte der Bebauungsplan so verändert werden, dass Garagenzüge entstehen können. Die Möglichkeit, die Autos außerhalb des Wohngebietes abzustellen, würde die Chance bieten, ein nahezu verkehrsfreies Wohngebiet zu schaffen.

4. Energiekonzept

Durch den Ausstieg der Bundesregierung aus der Energiewende ist es notwendig, bei der Energieversorgung neue Wege zu gehen. Das Gebot von 50% der Dachflächen zur Solarnutzung sollte beibehalten werden, vor allem sollte auf die eigene Stromnutzung und Speicherung hingewiesen werden. Dies könnte auch durch ein Mietkonzept der Stadtwerke geschehen. Auf ein Nahwärmekonzept sollte man eigentlich nicht mehr hinweisen müssen.

zu 1. Zustimmung/Zurückweisung

das Nachverdichtungspotential im Innenbereich der Gemarkung Bittenfeld für Wohnbauflächen ist theoretisch in geringem Maß vorhanden, scheitert aber an der Grundstücksvorgängbarkeit und bürgerlichen Teilnahme.

Außenbereich:

Weitere Flächen wie „Kappel/Halden“ liegen ebenfalls in der Vorrangflur 1.

Die Auswahl zwischen den beiden Bauerwartungsflächen Kappel/Halden und Berg/Bürg erfolgte bereits in der Vergangenheit durch Beschluss. Die Wahl fiel auf Berg/Bürg und nicht auf Kappel/Halden, auch aus dem Grund der Mengenverhältnisse der zu realisierenden Wohneinheiten. Kappel/Halden bietet zu wenige Wohnbauflächen an. Der Bebauungsplanentwurf basiert im Übrigen auf einer umweltschonenden Erschließungskonzeption

Zu 2. Zustimmung

siehe Kapitel 2 Flächenbedarfsnachweis und Leerstandsschätzung.

Der Bebauungsplanentwurf sieht auch Flächen für Mietwohnungsbau vor.

Zu 3. Zustimmung

Die Belange des Artenschutzes sind dargestellt. Dem Bebauungsplanentwurf wurde eine den „Artenschutz schonende“ Erschließungsvariante zu Grunde gelegt.

Innere Durchgrünungsmaßnahmen wie z.B. auch Dachbegrünung sind im Bebauungsplanentwurf vorgesehen.

zu 4. Zustimmung

Vom Steinbeis-Transfer-Zentrum wurde ein Energiekonzept für das geplante Erweiterungsgebiet Berg-Bürg II entwickelt. Mit der Entwicklung des Gebietes soll die Möglichkeit eines „klimaneutralen Wohngebietes“ angestrebt werden.

Zur Erfüllung der Klimaneutralität muss der Haushaltsstrom bilanziell zu hundert Prozent über Solarstrom bereitgestellt werden.

<p>Regierungspräsi- dium Freiburg – Landesamt für Geo- logie, Rohstoffe und Bergbau Postfach 79095 Freiburg i. Br.</p>	<p>1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fach- gesetzlicher Regelungen, die im Regel- fall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2.Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3.Geotechnik Die lokalen Geologischen Untergrund- verhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Über- sicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb.uni-freiburg.de) ent- nommen werden. Mit einem oberflä- chennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wie- derbefeuchtung) des tonigen/tonig- schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.Verkarstungser-scheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohl- räume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallen-den Ober- flächenwässer geplant bzw. wasserwirt- schaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versi- ckerungsgutachtens empfohlen. We- gen der Gefahr der Ausspülung lehmer- füllter Spalten ist bei Anlage von Versi- ckerungs-einrichtungen auf aus- reichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.Bei etwaigen geotechni- schen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag- fähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Bau- grunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>4.Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen o- der Bedenken vorzutragen.</p> <p>5.Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus roh- stoffgeo-logischer Sicht keine Hinwei- se, Anregungen oder Bedenken vor- zubringen.</p> <p>6.Grundwasser Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzge- biets LUBW-Nr. 227 für den Tiefbrunnen Schillerstraße der Stadtwerke Waiblingen (Bitten- feld). Aus hydro- geologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwendungen.</p> <p>7.Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>8.Geotopschutz Es wird auf das Geotop- Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.unifreiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen wer- den kann.</p>	<p>Zu 1. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 3. Zustimmung Es wurden ein Baugrund-/ Erschließungsgutach- ten und ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Es wurde in den Bebauungsplanentwurf der Hinweis für die privaten Bauherren aufgenom- men über notwendige objektbezogene Bau- grund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.</p> <p>Zu 4.Kennntnisnahme</p> <p>Zu 5. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 6. Zustimmung Es wurde eine gutachterliche Gefährdungsein- schätzung für das Trinkwasser erarbeitet. siehe Kapitel 11</p> <p>Zu 7. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 8. Kenntnisnahme</p>
--	---	--

<p>NABU Waiblingen e.V. Kuckuckweg 21 71336 Waiblingen</p>	<p>Der Naturschutzbund Waiblingen e.V. lehnt den geplanten Bebauungsplan auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen zum aktuellen Zeitpunkt ab. Zwar ist die Fläche im Flächennutzungsplan enthalten, jedoch wird ein tatsächlicher örtlicher Bedarf nicht nachgewiesen.</p> <p>1. Nachweis des ständig zunehmenden Wohnflächenbedarfs liegt nicht vor.</p> <p>„In der Ortschaft Bittenfeld besteht Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und damit der Nachfrage nach Wohnbau-land gerecht werden.“</p> <p>Leider wird hier vom Fachbereich Stadtplanung weder das Gesamtkonzept vorgelegt, das insgesamt die Wohnbaulandentwicklung, Erschließung, Bebauung, Belegung der zahlreichen Wohnbauflächen der letzten Jahre in Waiblingen schlüssig nachweist: Galgenberg II, Blütenäcker und Wohnbebauung am Rötspark, südlich der Korber Straße, Wasen, Sulzwiesen/ Beinstein, Hinter der Gasse/ Hegnach, Bäumläcker/ Hohenacker, noch wird der spezifische Bedarf von der Ortschaft Bittenfeld nachgewiesen.</p> <p>Eine Konzeption zur Deckung des Bedarfs im Ort ist nicht erkennbar. Es ist zu vermuten, dass wie in Waiblingen in anderen Baugebieten bereits von Seiten der Verwaltung zahlreich praktiziert, Flächen an Bauträger vergeben werden und somit eher überörtliche Bedarf gedeckt wird. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von der Landesregierung geforderte Reduzierung des Flächenverbrauchs, das eine haushälterische Nutzung der verfügbaren Ressourcen wie Boden, Landschaft usw. durch die Kommunen verlangt. Bekannt sein dürfte, dass auch in den Nachbar-gemeinden Korb, Kernen usw. zahlreiche Wohnbauflächen neu erschlossen werden – in Konkurrenz um die gleiche Zielgruppe „junge Familien mit Kindern“. Sowohl der Verband Region Stuttgart als auch der Städte- und Gemeindetag stehen dieser Konkurrenz sehr kritisch gegenüber.</p>	<p>zu 1. Zustimmung/Zurückweisung</p> <p>In der Zwischenzeit wurde gutachterlich ein Flächenbedarfsnachweis vom 23.02.2015 durch das Büro ORplan geführt. Aus diesem geht eindeutig hervor, dass das Erweiterungsgebiet "Berg-Bürg II" durch den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortschaft gedeckt ist. In der Zwischenzeit ist für die Stadt Waiblingen insgesamt durch die Entwicklungsdynamik der Region allerdings eine veränderte Situation eingetreten, die einen höheren Flächenbedarf begründet.</p>
---	---	---

	<p>2. Kein zukunftsweisendes Bebauungskonzept, das sich an Nachhaltigkeitskriterien orientiert.</p> <p>Das Wohnbauflächenkonzept ist von einer traditionellen Streusiedlung aus Einzelhaus- oder Doppelhäusern gekennzeichnet, deren städtebaulichen und wirtschaftlichen Nachteile inzwischen bekannt sind: hoher Flächenverbrauch, hohe Erschließungs- und Unterhaltskosten, hohes Verkehrsaufkommen, hohe Energiekosten, soziale Isolation. Auch ein spezifisches Freiflächenkonzept für die benannte Zielgruppe „junge Familien mit Kindern“ mit verkehrsfreien Plätzen als potentielle Treffpunkte und Konzentrationspunkte eines Quartierlebens liegt nicht ansatzweise vor.</p> <p>Wir fordern einen verantwortungsvollen Umgang mit den verfügbaren natürlichen Ressourcen und ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept, wie die Kommune langfristig solche Infrastrukturen (Straßen, Leitungen etc.) unterhalten kann angesichts mittelfristig auch in Waiblingen sinkender Einwohnerzahlen und sinkenden Steuereinnahmen.</p>	<p>zu 2. Zurückweisung</p> <p>Vom Steinbeis-Transfer-Zentrum wurde ein Energiekonzept für das geplante Erweiterungsgebiet Berg-Bürg II entwickelt. Mit der Entwicklung des Gebietes soll die Möglichkeit eines „klimaneutralen Wohngebietes“ angestrebt werden.</p> <p>Zur Erfüllung der Klimaneutralität muss der Haushaltsstrom bilanziell zu hundert Prozent über Solarstrom bereitgestellt werden.</p> <p>Neben den angesprochenen Gebäudetypologien sind auch Reihenhausgruppen und Mehrgeschosswohnungen geplant. Darüber hinaus sollen auch einige Gebäude mit kostengünstigem Mietwohnungsbau entstehen. Östlich neben dem bestehenden Kindergarten ist am Eingang in den sog. Grünen Anger (öffentliche Grünfläche) ein Quartiersplatz und Freiflächen mit Spielflächen geplant. Die Entwicklung von 120 -130 Wohneinheiten entspricht einem Dichtewert von 55 EW/ha, der aus der Vorbereitenden Bauleitung (Flächennutzungsplanung) und der Regionalplanung für die Eigenentwicklung Bittenfelds vorgegeben ist.</p> <p>Betreffs des Themas Flächenbedarfsanalyse und -nachweis</p>
	<p>3. Die Erschließung Variante Römerweg greift in ein geschütztes Biotop (Feldgehölz) und in ein Kulturdenkmal von hohem Alter und übergemeindlicher Bedeutung ein: Römerweg.</p> <p>Wir lehnen die Trassenvarianten mit einer oder mehreren Erschließungsstraßen, die in breiten Abschnitten durch die markante Geländeböschung der Römerstraße schneiden, grundsätzlich ab. Damit würden die bestehenden naturnahen Feldgehölze zerstört und entwertet. Die völlig unsensible Planung zerstört ein sehr altes unersetzliches Zeugnis unserer landeskulturellen Entwicklung unwiederbringlich. Ein Ausgleich ist nicht möglich: ein Kultdenkmal ist unersetzlich.</p>	<p>zu 3. Zustimmung</p> <p>Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. Siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Erschließungskonzeption über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße, welche den besagten Böschungsbereich und die Biotopstrukturen nicht tangieren oder gar durchdringen.</p> <p>Der Römerweg ist kein Kulturdenkmal</p>

	<p>4. Inwieweit ein Ringschluss der Römerstraße über den Kehlenweg Sinn macht, ist angesichts des dort angesiedelten Gewerbes und dessen tatsächlicher Anfahrfrequenz mit tatsächlich schweren Nutzfahrzeugen anzuzweifeln. Jedenfalls liegen den Unterlagen dazu keinerlei Erfassungen oder Belege bei. Kosten und Nutzen stehen wohl in keinem sinnvollen Verhältnis. Zudem kommt es in diesem Fall zu Beeinträchtigungen des Ufersaums am Horgenbach.</p>	<p>zu 4. Zurückweisung Im bestehenden Gewerbegebiet „Horgenbach“ gibt es seit Jahren erhebliche Verkehrsprobleme. Der LKW-Verkehr hat in der Römerstraße keine Wendmöglichkeit. Zurzeit fahren deshalb LKWs rückwärts aus der Römerstraße aus. Eine Umfahrung des GE Horgenbach über einen Ausbau des Kehlenwegs wird unabhängig von der Erschließung des Wohngebiets „Berg Bürg“ gesehen. Es wurde deshalb eine Umfahrt über die Straße „Am Horgenbach“, dem Feldweg zwischen „Am Horgenbach“ und „Römerstraße“ (Flurstück 4561) und der Römerstraße konzipiert, welche eine Schleifenlösung für das Gewerbegebiet ermöglicht. Dabei sollen die Pkws in beide Fahrtrichtungen fahren dürfen. Für die LKW-Umfahrung ist eine Einbahnlösung konzipiert, wobei die Einfahrt über die Straße „Am Horgenbach“ und die Ausfahrt über die Römerstraße erfolgen soll.</p>
--	---	---

	<p>5. Geschützte Biotop (Hohlweg + Feldgehölz, Schwaikheimer Straße) Den Unterlagen liegen kein Bestandsplan und Beschreibungen bei, die genaue Auskunft geben über die vorhandenen geschützten Biotop (Art, Ausstattung, Schutzzweck). Wir bitten um entsprechende Unterlagen, die Luftbilder des Schallgutachtenreichen dazu nicht aus Es ist zu befürchten, dass auch der östlich gelegene geschützte Hohlweg und seine wertvollen Gehölze und Böschungen durch das Heranrücken einer Bebauung und Freizeitnutzung, vor allem aber durch die Bautätigkeit selbst beeinträchtigt werden. Befürchtet werden Eingriffe in die Hohlwegtrasse, Veränderung des lichten Profils durch punktuelle Fahrbahnverbreiterungen, durch mögliche Auflagen zum Verkehrsraumprofil, durch allgemeine Zunahme des Verkehrs. Befürchtet wird auch eine zeitweise Nutzung der Hohlwegtrasse während der Zeit der baulichen Erschließung durch großes Gerät (LKW, Baumaschinen, Kräne) mit den entsprechenden Konsequenzen.</p> <p>6. Artenschutz An der Böschung im Römerweg ist die Zauneidechse dokumentiert. Dies steht im Gegensatz zur beliebigen artenschutzfachlichen Begehung. Eingriffe in diese geschützten Biotop sind nicht ausgleichbar, weil durch die geplante Parzellierung der Böschung im Fall der Variante Erschließung über den Römerweg der Lebensraum dieser dort nur lückig vorkommenden Art nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Die Böschung am Römerweg und auch der Hohlweg sind wichtige Leit- und Lenkstrukturen für Fledermäuse. Beeinträchtigungen dieser Lebensraumstrukturen können ggf. Auswirkungen auf die betreffenden Populationen haben.</p> <p>7. Energiekonzept Es fehlt jeglicher Hinweis auf ein Energiekonzept.</p>	<p>zu 5. Zustimmung/Zurückweisung Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Erschließungskonzeption über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße, welche den südlichen Böschungsbereich und die weiteren Biotopstrukturen nicht tangiert oder gar durchdringt. Die geplante Bebauung hält in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmte Abstände zum Biotop ein.</p> <p>zu 6. Zustimmung Ein Tierökologisches Gutachten wurde erarbeitet. Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. Siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Erschließungskonzeption über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße, welche den besagten Böschungsbereich und die Biotopstrukturen nicht tangieren oder durchdringen.</p> <p>Zu 7. Zurückweisung Vom Steinbeis-Transfer-Zentrum wurde ein Energiekonzept für das geplante Erweiterungsgebiet Berg-Bürg II entwickelt. Mit der Entwicklung des Gebietes soll die Möglichkeit eines „klimaneutralen Wohngebietes“ angestrebt werden.</p>
--	---	---

<p>Polizeipräsidium Aalen Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr Alter Postplatz 20, 71332 Waiblingen</p>	<p>Das geplante Baugebiet „Berg Bürg II“ sollte nicht über das bestehende Wohnstraßennetz erschlossen werden. Das Wohnstraßennetz ist hierfür nicht ausreichend dimensioniert. Die Straßen sind stellenweise zu schmal und teilweise sind keine Gehwege vorhanden. An manchen Stellen gibt es bereits jetzt Probleme, wenn es zu Begegnungsverkehr in stark beparkten Straßenabschnitten kommt. Regelmäßig weichen dann Fahrzeuge auf den Gehweg aus, was zu Gefährdungen von Fußgängern führen kann. Bei der Erschließung über das bestehende Netz müsste auch die Parkierung an den zusätzlichen Verkehr angepasst werden. Erfahrungsgemäß würden dabei sehr viele Parkmöglichkeiten auf den Straßen entfallen. Besonders problematisch wäre vor allem die Zeit während der Erstellung der Gebäude im neuen Baugebiet. Der gesamte Baustellenverkehr müsste ebenfalls über das bestehende Wohngebiet abgewickelt werden. Die Erschließung des geplanten Baugebietes über die Römerstraße ist ebenfalls kritisch, da auch hier die Straßenbreite nicht überall ausreichend ist. Für die unmittelbar an der Römerstraße befindlichen Gebäude würde sich eine erhebliche Belastung durch den Verkehr und erhöhten Lärm ergeben. Es sollte daher geprüft werden, ob die Erschließung des Gebietes Berg Bürg II über eine Anbindung an den Kehlenweg und das dortige Gewerbegebiet möglich ist.</p>	<p>Zustimmung/Zurückweisung Verschiedene Erschließungsvarianten wurden geprüft. Die Bestandsvariante ist aus gutachterlicher Sicht möglich, wenn der Straßenraum im Bestand durch ein optimiertes Parkraum-Konzept etwas aufgeweitet wird. Dem Bebauungsplanentwurf liegt eine Erschließungskonzeption über den Bestand und einer Entlastungsstraße mit einer kurzen Anbindung an die Schwaikheimer Straße zu Grunde. Eine Erschließung des neugeplanten Gebietes Berg Bürg II über eine Anbindung an den Kehlenweg und das dortige Gewerbegebiet ist nicht zu empfehlen, da dadurch unerwünschter Gewerbegebietsverkehr in das Wohngebiet geführt wird.</p>
--	--	--

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Rosenbergstraße 59 74074 Heilbronn</p>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält es sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. LNV-Arbeitskreis Rems-Murr-Kreis Robert Auersperg Ziegeleistraße 28, 71384 Weinstadt</p>	<p>Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wird der Bebauungsplan abgelehnt.</p> <p>1. Flächenverbrauch und Wohnbedarf Durch die geplante Bebauung wird landwirtschaftliche Fläche versiegelt und geht verloren. Der Flächenverbrauch ist inzwischen eines der größten Umweltprobleme und gefährdet in vielfältiger Weise unsere Lebensgrundlagen. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen fehlen Nachweise und Berechnungen, inwieweit überhaupt weiterer Wohnbedarf besteht. Es fehlen Angaben zu den vorhandenen Baulücken, und anderer ehemals bebauter Flächen in Waiblingen. Allein einen Wohnbedarf für Waiblingen-Bittenfeld ohne Begründung anzugeben ist unserer Ansicht nach nicht ausreichend.</p>	<p>zu 1. Zurückweisung</p> <p>das Nachverdichtungspotential im Innenbereich der Gemarkung Bittenfeld für Wohnbauflächen ist theoretisch in geringem Maß vorhanden, scheitert aber an der Grundstücksverfügbarkeit und bürgerlichen Teilnahme. In der Zwischenzeit wurde gutachterlich ein Flächenbedarfsnachweis vom 23.02.2015 durch das Büro ORplan geführt. Aus diesem geht eindeutig hervor, dass das Erweiterungsgebiet "Berg-Bürg II" durch den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortschaft gedeckt ist..</p> <p>Außenbereich: Weitere Flächen wie „Kappel/Halden“ liegen ebenfalls in der Vorrangflur 1</p>

	<p>2. Artenschutz und gesetzlich geschützte Biotope</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird in gesetzlich geschützte Biotope eingegriffen. Es handelt sich um den „Hohlweg Schwaikheimer Weg“, Biotopnummer 17121190365. Gemäß §32 NatSchG gelten Feldhecken, Feldgehölze und Hohlwege als geschützte Biotope. Der LNV fordert in diesem Zusammenhang weiterführende Untersuchungen zu den Arten (Rote Liste Höhere Pflanzen). Erfasst wurden bei der Biotopbeschreibung unter anderem Roter Hartriegel, Ruprechtskraut, Echte Nelkenwurz, etc. Wir verweisen auf das „räumliche Informations- und Planungssystem“ der LUBW.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (u.a. Trockenmauern) sind unserer Ansicht nach im Bereich Schwaikheimer- und Römerstr. mit einem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Wir fordern, für diese streng geschützte Art noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzunehmen. Die bisherigen Untersuchungen entsprechen nicht einer saP. Es ist davon auszugehen, dass CEF Maßnahmen erforderlich sein werden. Wir schlagen vor, dass dafür jetzt schon Maßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Im Planungsgebiet brütet u.a. die Goldammer, eine nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Art. Da die Goldammer vorzugsweise ihr Nest in kleinen Büschen oder am Boden unter Gras- und Krautvegetation wählt, sind kleine Büsche anzulegen und für diese eine Gehölzpflege vorzunehmen.</p>	<p>Zu 2. Zurückweisung</p> <p>Ein Tierökologisches Gutachten wurde erarbeitet. Es erfolgten detaillierte Kartierungen von Flora und Fauna. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Bestand und über eine kurze Anbindung an die Schwaikheimer Straße. Entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen sind vorgesehen. Eingriffe in das geschützte Biotop erfolgen nicht.</p>
--	--	---

	<p>3.Nachhaltigkeit und Energie Im Bebauungsplan fehlen Angaben zur Energie-versorgung. Aufgrund der Energiewende meinen wir, dass die Wohngebäude mit Solarflächen versehen werden. Ggf. ist eine Zuschussung für diese Mehraufwendungen durch die Stadt Waiblingen in Aussicht zu stellen. Ebenfalls fehlen Angaben inwieweit Dachbegrünung für Flachdächer (Garagen) und die Anlage von Zisternen (Regenwassernutzung) vorgeschrieben werden. Wir fordern hier noch ein Nachhaltigkeitskonzept für das geplante Wohngebiet.</p>	<p>Zu 3. Zustimmung Vom Steinbeis-Transfer-Zentrum wurde ein Energiekonzept für das geplante Wohngebiet Berg-Bürg II entwickelt. Mit der Entwicklung des Gebietes soll die Möglichkeit eines „klimaneutralen Wohngebietes“ angestrebt werden. Zur Erfüllung der Klimaneutralität muss der Haushaltsstrom bilanziell zu hundert Prozent über Solarstrom bereitgestellt werden. siehe Kapitel 13 dieser Vorlage Dachbegrünungsmaßnahmen sind planungsrechtlich vorgeschrieben. Regenwassernutzung zu Brauchzwecken ist allgemein zulässig.</p>
--	--	--

<p>Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V. Geschäftsstelle Übrigshausen Am Richtbach 1 74547 Untermünkeim-Übrigshausen</p>	<p>Nach Rücksprache mit unserem Ortsobmann haben wir große Bedenken zu beiden Varianten, die für die Bebauungsplanung vorgelegt wurden.</p> <p>1. Landwirtschaft Zum einen werden durch die Überplanung wertvolle landwirtschaftliche Grundstücke versiegelt und dauerhaft der Landwirtschaft entzogen. Zum anderen werden die überplanten Flächen im Bereich der Römerstraße, Schwaikheimer Straße und der Fortsetzung der Gotenstraße trotz der Beplanung gerade nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauflächen genutzt. Aus unserer Sicht verstößt ein verschwenderischer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen gegen das Sparsamkeitsgebot des Baugesetzbuches. Ein ausufernder verschlungener Straßenbau und die Anlage von großflächigen Parks widersprechen diesem Gebot.</p> <p>2. Erschließung Es sollten die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten (Gotenstraße und Frankenstraße) genutzt werden und alle Alternativen für Ausgleichsmaßnahmen abgewogen werden. Idealerweise wäre ein Ausgleich durch entsprechende Ökopunkte nach der Ökopunkteverordnung vor einer großflächigen Versiegelung landwirtschaftlicher Grundstücke durch die Parkanlagen zu erwägen. Vorrangig aber gilt es, Eingriffe zu minimieren, um damit zugleich auf Ausgleichsmaßnahmen verzichten zu können.</p> <p>3. Abstandsfläche zu Gewerbegebiet als Landwirtschaftliche Fläche Soweit beispielsweise Gewebelärmemissionen südlich der Römerstraße einen Abstand der Bebauung erfordern, sollte der freizuhaltende Streifen weiter landwirtschaftlich genutzt werden.</p>	<p>zu 1. Zurückweisung</p> <p>Das Nachverdichtungspotential im Innenbereich der Gemarkung Bittenfeld für Wohnbauflächen ist theoretisch in geringem Maß vorhanden, scheitert aber an der Grundstücksverfügbarkeit und bürgerlichen Teilnahme. In der Zwischenzeit wurde gutachterlich ein Flächenbedarfsnachweis vom 23.02.2015 durch das Büro ORplan geführt. Aus diesem geht eindeutig hervor, dass das Erweiterungsgebiet "Berg-Bürg II" durch den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortschaft gedeckt ist.</p> <p>Außenbereich: Weitere Flächen wie „Kappel/Halden“ liegen ebenfalls in der Vorrangflur 1. Der Empfehlung des Schallgutachters, einen Pufferstreifen einzurichten, der das angrenzende Gewerbegebiet im Süden und das Wohngebiet schallimmissionsmäßig trennt, wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Die Erschließungskonzeption greift nicht mehr wie im vorhergehenden Entwurf in die südliche Böschung bzw. in die Biotopstrukturen ein. Die südliche Grünfläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Gebietes</p> <p>Zu 2. Zustimmung /Zurückweisung Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Erschließungskonzeption über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße, welche den südlichen Böschungsbereich und die weiteren Biotopstrukturen nicht tangiert oder gar durchdringt. Der Ausgleich für den Eingriff wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen. Beim Schutzgut Boden bleibt ein Defizit, welches in Ökopunkten umgerechnet aus einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Waiblingen anteilig ausgeglichen wird.</p> <p>zu 3. Zurückweisung Der südliche Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen. Die südliche Grünfläche ist als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes konzipiert.</p>
---	---	---

<p>Stadtwerke Waiblingen GmbH Postfach 1747 71307 Waiblingen</p>	<p>Die Stadtwerke Waiblingen GmbH werden bei beiden Erschließungsvarianten das geplante Wohngebiet durch entsprechende Netzerweiterungen mit Gas, Wasser und Strom versorgen können. Besonders auszuweisende Versorgungsflächen sind nicht notwendig oder geplant, außer einer Schaleinrichtung in Form eines Kabelverteilerschranks in der Mitte des Baugebietes. Der genaue Standort wird bei der weiteren Planung festgelegt. Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme In der Zwischenzeit wurde vom Steinbeiß-Transfer-Zentrum ein Energiekonzept für das geplante Erweiterungsgebiet Berg-Bürg II entwickelt, in welches auch die Stadtwerke Waiblingen eingebunden wurden. Der Standort des Kabelverteilerschranks wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>
<p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis Postfach 1413 71328 Waiblingen</p>	<p>1. Gesundheit Keine Bedenken</p> <p>2.1 Umweltschutz Naturschutz und Landschaftspflege Die beim Scopingtermin am 20.09.2013 abgestimmten Naturschutzaspekte sind im Rahmen der Umweltprüfung zu bearbeiten. Wesentliche Themen waren:</p> <p>Bearbeitung der relevanten Artenschutzaspekte nach dem 3-Stufen-Modell des Landratsamtes (besondere Aspekte: Einbeziehung angrenzender Bereiche; Erfassung lokale Populationen; Vorkommen der Feldlerche etc.)</p>	<p>Zu 1. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2.1 Zustimmung es erfolgte eine detaillierte Erhebung der Biotopstrukturen. Siehe Kapitel 8 Artenschutz Ein Tierökologisches Gutachten wurde erarbeitet. Es erfolgten detaillierte Kartierungen. Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Bestand und über eine kurze Anbindung an die Schwaikheimer Straße Entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen sind vorgesehen. Eingriffe in das geschützte Biotop erfolgen nicht.</p>
	<p>2.2 Landwirtschaft Möglicher zusammenhängender Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche im Süden ohne Zerschneidung durch die Erschließungsvariante (Bodenschutzaspekte; Prüfung Alternativen; Minimierungspflicht etc.); Klärung Gebietsstatus im Flächennutzungsplan; Erhalt der geschützten Biotope und ggf. erforderlicher Umgebungsschutz. Kompensation der zu erwartenden Eingriffe (Prüfen Maßnahmenpotential am Horgenbach); Erst nach Vorliegen vollständiger Unterlagen ist eine naturschutzfachliche Beurteilung möglich</p>	<p>Zu 2.2 Zurückweisung/Zustimmung Der südliche Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen. Die südliche Grünfläche ist im Bebauungsplanentwurf als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ausgewiesen. Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Bestand und über eine kurze Anbindung an die Schwaikheimer Straße Eingriffe in das geschützte Biotop erfolgen nicht.</p>

	<p>3.Immissionsschutz Die von den benachbarten Gewerbegebieten auf das Plangebiet maximal zulässig einwirkende Geräuschimmission wurde vom TÜV Süd rechnerisch ermittelt (Bericht S1402 vom 16.08.2012). Danach ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf einem etwa 32 m breiten Streifen am Südrand des Plangebietes zu rechnen. Dieser ist von Wohnbebauung freizuhalten. Diesem Umstand wird mit den vorgelegten Planungsvarianten Rechnung getragen. Gegen die Planung bestehen daher keine Bedenken.</p>	<p>Zu 3. Kenntnisnahme</p>
	<p>4.Grundwasserschutz Der in den vorgelegten Unterlagen dargestellte Planbereich befindet sich komplett in der mit Rechtsverordnung vom 08.12.1983 festgesetzten Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes "Tiefbrunnen Schillerstraße" der Stadt Waiblingen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern bei Planung und späteren Bebauung, die Hinweise aus dem beigefügten Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III“, beachtet werden.</p>	<p>Zu 4. Zustimmung Es wurden ein geologisches und ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet. Auf das Hinweisblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird im Bebauungsplanentwurf hingewiesen. Es wurde ebenso eine gutachterliche Gefährdungseinschätzung für das Trinkwasser erarbeitet.</p>

	<p>5. Bodenschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken beim derzeitigen Planungsstand. Im Plangebiet sind überwiegend leistungsfähige bis sehr leistungsfähige Böden (Parabraunerden, z.T. Pararendzinen aus Löss / Lösslehm) zu erwarten.</p> <p>Das Vorhaben ist mit Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden. Eingriffe in das Schutzgut Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB zu vermeiden bzw. auszugleichen.</p> <p>Eine Bewertung der Böden und seiner Funktionen ist auf Grundlage des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2010 vorzunehmen. Die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen sollte mit der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW 2013) durchgeführt werden. Diese Hefte (23 und 24) sind online unter der Internetadresse http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/6643/ der LUBW verfügbar.</p> <p>Es wird gebeten, die Inhalte des beiliegenden Merkblatts „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ in den Textteil aufzunehmen.</p>	<p>Zu 5. Zustimmung</p> <p>Es wurden geologische Gutachten erarbeitet. Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. Siehe Kapitel 6.4 dieser Vorlage.</p> <p>Es wurde dem Minimierungsgebot entsprochen, indem dem Bebauungsplanentwurf eine Erschließungskonzeption zu Grunde liegt, welche über den Bestand und über eine kurze Anbindung über die Schwaikheimer Straße in das Neubaugebiet führt. Es wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit, welches über die externe Ausgleichsmaßnahme „Umgehungsgerinne Häckermühle“ ausgeglichen wird.</p> <p>Auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird im Bebauungsplanentwurf hingewiesen.</p>
	<p>6. Altlasten und Schadensfälle</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p>	<p>Zu 6. Kenntnisnahme</p>

	<p>7. Kommunale Abwasserbeseitigung Das Baugebiet befindet sich außerhalb des Einzugsgebiets des Allgemeinen Kanalisationsplans. Für das Gebiet ist deshalb ein Nachweis über die vorgesehene Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 46 Abs. 3 Wassergesetz (WG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Gelangt man aufgrund hydrogeologischer, örtlicher oder finanzieller Gegebenheiten zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht machbar ist, so sind die entsprechenden Nachweise/Entscheidungsfindungen vorzulegen.</p>	<p>Zu 7. Zustimmung Es wurde ein hydrologisches Versickerungsgutachten erstellt. Der Gutachter empfiehlt aufgrund hydrogeologischer örtlicher Gegebenheiten, dass eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht machbar ist. Siehe Kapitel 10 dieser Vorlage. Es wurden verschiedene abwassertechnische Erschließungsvarianten erarbeitet. Aufgrund hydrogeologischer, örtlicher und finanzieller Gegebenheiten gelangte man dabei zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht machbar ist. Entsprechende Nachweise mit Entscheidungsfindungen wurden dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis in der Zwischenzeit vorgelegt. Die Stadt Waiblingen hat in der Zwischenzeit die wasserrechtliche Genehmigung für die Entwässerung im Mischsystem für das Erweiterungsgebiet Berg-Bürg II vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis erhalten (AZ 322104-701.01/113979 st).</p>
	<p>8. Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>9. Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>zu 8. Kenntnisnahme</p> <p>zu 9. Kenntnisnahme</p>

	<p>10.Landwirtschaft Der Bebauungsplan Berg Bürg II der Gemeinde Waiblingen überplant landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur I. Die Vorrangflur I umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen wie Reben, Obst, Gemüse, Hopfen, Spargel, Tabak, für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen, z. B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u.a.m., müssen ausgeschlossen bleiben. Der GB 41 Landwirtschaft hat deshalb gegen die Erweiterung schwerste Bedenken. Es sollte deshalb ausführlich begründet werden, dass diese Flächen zwingend als Wohnfläche benötigt werden und keine anderen geeigneten Flächen, auch an anderer Stelle, zur Verfügung stehen.</p>	<p>zu 10. Zustimmung/Zurückweisung siehe Kapitel 2 „Flächenbedarfsnachweis“; das Nachverdichtungspotential im Innenbereich der Gemarkung Bittenfeld für Wohnbauflächen ist theoretisch in geringem Maß vorhanden, scheidet aber an der Grundstücksverfügbarkeit und bürgerlichen Teilnahme. In der Zwischenzeit wurde gutachterlich ein Flächenbedarfsnachweis vom 23.02.2015 durch das Büro OR-plan geführt. Aus diesem geht eindeutig hervor, dass das geplante Erweiterungsgebiet "Berg-Bürg II" durch den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortschaft gedeckt ist. Außenbereich: Weitere Flächen wie „Kappel/Halden“ liegen ebenfalls in der Vorrangflur 1</p>
	<p>11. Anmerkung der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren zu den Erschließungsvarianten: Die Erschließungsvariante über die Römerstraße ist mit zusätzlichen und damit vermeidbaren Eingriffen in die Schutzgüter Natur und Boden (§ 1 Abs. 5 Nr. 7a Baugesetzbuch) verbunden, die ausgeglichen werden müssten. Ferner wird durch die Erschließungsvariante über die Römerstraße in bestehende landwirtschaftliche Strukturen und hochwertige Böden eingegriffen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8b Baugesetzbuch), was bei einer Erschließung über das bestehende Straßennetz nicht der Fall ist.</p>	<p>Zu 11. Zustimmung Siehe Kapitel 6.4 Erschließung Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus landschaftsplanerischer Sicht vergleichend geprüft hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft, Biotop- und Artenschutz. siehe Kapitel 7 Grünkonzept es erfolgte eine detaillierte Erhebung der Biotopstrukturen. Siehe Kapitel 8 Artenschutz Ein Tierökologisches Gutachten wurde erarbeitet. Es erfolgten detaillierte Kartierungen Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Erschließungskonzeption über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße, welche den südlichen Böschungsbereich und die weiteren Biotopstrukturen nicht tangiert oder gar durchdringt. Eine Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Römerstraße ist nicht mehr Bestandteil der Planungen.</p>

Regierungspräsi-
dium Stuttgart
Postfach 80 07 09
70507 Stuttgart

1. Raumordnung

Die für geplante Wohnbauflächen in Anspruch genommenen Flächen entsprechen etwa der dargestellten geplanten Wohnbaufläche im geltenden Flächennutzungsplan. Der Ausweisung von Wohnbauflächen stehen Festsetzungen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart nicht entgegen. Der Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im hier vorgesehenen Umfang von ca. 5,7 ha ist jedoch noch nicht ausreichend dargelegt. Es sind insbesondere Nachfrage und noch vorhandene freie Wohnbauflächen darzustellen. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 1 Abs. 3 BauGB - Erforderlichkeit der Planung - hingewiesen.

Zu 1. Zustimmung

„Flächenbedarfsnachweis“; das Nachverdichtungspotential im Innenbereich der Gemarkung Bittenfeld für Wohnbauflächen ist theoretisch in geringem Maß vorhanden, scheitert aber an der Grundstücksverfügbarkeit und bürgerlichen Teilnahme. In der Zwischenzeit wurde gutachterlich ein Flächenbedarfsnachweis vom 23.02.2015 durch das Büro OR-plan geführt. Aus diesem geht eindeutig hervor, dass das Gebiet "Berg-Bürg II" durch den Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortschaft gedeckt ist.

2.Denkmalpflege

Nach Prüfung archäologischer Be-lange werden sowohl aus Sicht der Vor- und Frühgeschichte, als auch der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit keine erheblichen Be-denken geltend gemacht. Jedoch sind insbesondere in der historischen Feldflur " auf der Birk" archäologi-sche Reste nicht grundsätzlich aus-zuschließen, die gegebenenfalls wissenschaftlich dokumentiert wer-den müssen. Zu deren Ausprägung, Lage und zeitliche Einordnung lie-gen allerdings bislang hier keine weiterführenden Erkenntnisse vor. Bezüglich der innerhalb des gesam-ten Geltungsraums notwendigen Bodeneingriffe wird deshalb aus-drücklich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die auch im Wortlaut in die Baugenehmigungen aufgenommen werden sollen:

Sollten bei der Durchführung vorge-sehener Erdarbeiten archäologi-sche Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemein-de umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Grä-ber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbe-hörde oder das Regierungspräsi-dium Stuttgart (Referat 86 – Denkmal-pflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation ar-chäologischer Substanz ist zumin-dest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Um Berücksichtigung und nachricht-liche Übernahme in die Planung wird gebeten.

Zu 2. Zustimmung

Im Bebauungsplanentwurf wird auf die Einhal-tung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die auch im Wortlaut in die Baugenehmigungen aufgenommen wer-den sollen; die zuständige Baugenehmigungs-behörde wurde informiert.

<p>Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention Ludwigsburger Straße 1, 71332 Waiblingen</p>	<p>1. Typologien, Zuwegung, Abstände, Begrünung – Sicherheitsaspekte Aus kriminalpräventiver Sicht begrüßen wir Ihr städtebauliches Ziel, Wohnangebote vor allem für junge Familien zu schaffen und hierzu kleine Wohneinheiten von Einzel-Doppel- und Reihenhäusern vorzugeben. Gerade solche überschaubare Wohnanlagen ermöglichen eine soziale Kontrolle, weil es im Gegensatz zu mehrstöckigen Eigentumswohnungen weniger Anonymität innerhalb des Wohngebiets verspricht und damit auch das Risiko vom gefahrlosen Ausbaldowern durch Einbrecher oder unkontrolliertes un-soziales Verhalten (Vandalismus etc.) verringert wird. Der deutliche Abstand zwischen dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zu dem neuen Wohngebiet ist unter diesem Gesichtspunkt ebenfalls nicht nur aus Lärmgründen sondern auch aus kriminalpräventiver Sicht vorteilhaft. Hinsichtlich des Fußwegs Verlängerung Frankenstraße sollten keine hohen Sträucher bzw. durchgehende Buschreihen angepflanzt werden, damit Fußgänger von den angrenzenden Häusern gut sichtbar sind (Stichworte: Exhibitionisten/Spanner bzw. mögliche Hilfeleistung für Kindern oder Senioren). Insbesondere für die dunkle Jahreszeit sollte hier eine klare durchgehende Beleuchtung zumindest innerhalb des Wohngebiets angestrebt werden.</p> <p>2. Erschließungsvarianten Hinsichtlich der beiden Planungsvarianten erscheint aus kriminalpräventiver Sicht die zweite Variante ohne Anbindung an die Römerstraße als geeigneter. Der bereits in der verkehrlichen Erschließung problematisierte mögliche Durchfahrtsverkehr wird vermieden und die Einfahrt in das Wohngebiet beschränkt sich auf Anlieger und Besucher, so dass „Ortsfremde“ eher durch die Anwohner erkannt werden und somit eine bessere soziale Kontrolle, z.B. in Bezug auf überörtliche Einbrecher, stattfindet.</p>	<p>Zu 1. Zustimmung/Kenntnisnahme Die Hinweise bzgl. der Sicherheit im Gebiet wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Ausführungsdetails bzgl. Wegeföhrung und Ausleuchtung sind bei der Ausführungsplanung durch die spezifischen Fachämter bei der weiteren Planung beachten.</p> <p>Zu 2. Zustimmung Verschiedene Erschließungsvarianten wurden aus vergleichend geprüft Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Erschließungskonzeption über den Bestand und einer kurzen Anbindung über die Schwaikheimer Straße, welche ausschließlich durch Wohngebiete - und nicht durch Gewerbegebiete wie bei der Erschließung über die Römerstraße geschehen -führt. Die Einfahrt in das Wohngebiet beschränkt sich auf Anlieger und Besucher, so dass „Ortsfremde“ eher durch die Anwohner erkannt werden und somit eine bessere soziale Kontrolle stattfindet.</p>
---	--	--

Planungsverband Unteres Remstal Kurze Straße 24 71332 Waiblingen	Die Verbandversammlung hat der Planung zugestimmt	Kenntnisnahme
---	---	----------------------

Name	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Rems-Murr Kappelbergstraße 1 71332 Waiblingen Schreiben vom 16.02.2017	keine Bedenken	Kenntnisnahme
Remseck am Neckar Stadtverwaltung Postfach 11 63 71680 Remseck a. N. Schreiben vom 21.02.2017	keine Bedenken	Kenntnisnahme
Stadtwerke Waib- lingen GmbH Postfach 17478 71307 Waiblingen Schreiben vom 22.03.2017	Keine Bedenken Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gesichert. Elektroschnellladesäulen werden im Bereich der bestehenden Trafostation beim Kindergarten sowie im Bereich der geplanten Fläche für eine Trafostation in der Planstraße A errichtet werden. Eine Erschließung mit Gas ist nicht vorgesehen aufgrund des Energiekonzeptes. Es ist lediglich ein Gasanschluss für die geplante Heizzentrale vorgesehen. Eine Versorgung mit Fernwärme erfolgt ausschließlich für den Geschosswohnungsbau (WA 3, WA4 und WA6). Die Stadtwerke beabsichtigen, das Gebiet mit LWL zu erschließen.	Kenntnisnahme
Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund Schreiben vom 23.02.2017	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

<p>Schäf Städteereinigung GmbH Weimarer Straße 1 71540 Murrhardt Schreiben vom 01.03.2017</p>	<p>Es wird auf die allgemein geltenden Regeln für die eingesetzten mindestens dreiachsigen Abfallsammelfahrzeuge hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme/Zustimmung Die Bestimmungen sind bekannt und wurden im Bebauungsplanentwurf beachtet und eingearbeitet.</p>
<p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Schreiben vom 09.03.2017 und 16.03.2017</p>	<p>Keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V. Geschäftsstelle Übrigshausen Am Richtbach 1 74547 Untermünkeheim-Übrigshausen Schreiben vom 28.03.2017</p>	<p>Es werden der Landwirtschaft Böden der Vorrangflur 1 entzogen. Es ist nicht einleuchtend, warum ein grüner Schutzstreifen von 32 m geplant wurde, insbesondere, da alle naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Schwaikheimer Straße /Schwaikheimer Weg durchgeführt werden sollen. Außerdem würden die Orientierungswerte im Plangebiet in allen Geschossen zum größten Teils eingehalten. Es bestünde ein Toleranzbereich von 5 B(A).</p>	<p>Zurückweisung Der Hauptteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in dieser öffentlichen Grünfläche. Die artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen erfolgen entlang der Schwaikheimer Straße /Schwaikheimer Wegs und im Bereich des alten Friedhofs. Der TÜV Süd empfiehlt aus schallschutzrechtlichen Gründen den Abstand von 32 m vom bestehenden Gewerbegebiet, damit die Schallwerte nicht überschritten werden. Es existiert kein Toleranzbereich von 5 dB(A). Eine Erhöhung um 3 dB(A) stellt bereits eine Verdoppelung des Schalles dar.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Postfach 79095 Freiburg i. Br. Schreiben vom 29.03.2017</p>	<p>Es gilt die Stellungnahme vom 28.01.2014, darüber hinaus erfolgen keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregungen vom 29.01.2014 wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Siehe Sitzungsvorlage OR Bit 1/2017 Ziffer 18.1.13</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Rosenbergstraße 59 74074 Heilbronn Schreiben vom 29.03.2017</p>	<p>Auf die Stellungnahme vom 06.02.2014 wird verwiesen. Die Deutsche Telekom möchte darüber hinaus das Neubaugebiet mit FTTH versorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme Siehe Sitzungsvorlage OR Bit 1/2017 Ziffer 18.1.16. Die Koordination potentieller Versorgungsträger obliegt dem Fachbereich Städtische Infrastruktur.</p>

<p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis Postfach 1413 71328 Waiblingen Schreiben vom 29.03.2017</p>	<p>1. Landwirtschaftsamt</p> <p>Durch die Erweiterung der Wohngebietes Berg – Bürg werden nahezu 6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche von höchster Qualität dauerhaft nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sein. Das Landwirtschaftsamt hat mit Stellungnahme vom 10.02.2014 deshalb schwerste Bedenken erhoben. Die Belange der Landwirtschaft sind im Umweltbericht Seite 21 und 28 kurz dargestellt. Die Bedenken wurden in der Sitzungsvorlage 1/2017 behandelt (Seite 36 und Seite 39). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen dennoch weiterhin Bedenken gegen den Flächenverbrauch.</p> <p>2.Naturschutz und Landschaftspflege 2.1 Ökokontomaßnahme</p> <p>Die Beschreibung, Abgrenzung und Bewertung der dem Eingriff zugeordneten kommunalen Ökokontomaßnahme "Umgehungsgerinne Häckermühle" lagen den ursprünglichen Unterlagen zur Anhörung vom 15.02.2017 nicht bei. Nach telefonischer Abstimmung sind die ergänzenden Unterlagen am 30.03.2017 per Mail eingegangen und müssen geprüft werden. Die Maßnahme wurde nach unseren ersten Informationen möglicherweise bereits dem Bebauungsplan "Wasen" zugeordnet. Eine ergänzende Stellungnahme zu den nachgereichten Unterlagen wird kurzfristig abgegeben. Aus den Unterlagen geht hervor, dass nach Umsetzung der beiden Minimierungsmaßnahmen noch immer ein Defizit von 322.256 ÖP für das Schutzgut Boden verbleibt bzw. nach Abzug der Bilanzierung für Schutzgut Pflanzen und Tiere weiterhin ein Defizit von 237.712 besteht. Dieses Defizit wird mit den gewonnenen Ökopunkten aus der bereits umgesetzten Maßnahme "Umgehungsrinne Häckermühle" ausgeglichen. Sofern keine bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar sind, kann dies akzeptiert werden.</p>	<p>Zu 1. Zurückweisung</p> <p>siehe Darstellung in der Sitzungsvorlage OR Bit 1/2017 Kapitel 18.1. Ziffer 20.2.2</p> <p>Eine Entwicklung von Innenbereichsflächen ist nicht möglich.</p> <p>Beide Bauerwartungsflächen im Außenbereich – sowohl Kappel/Halden als auch Berg/Bürg stellen Flächen der Vorrangflur 1 dar. Aufgrund dieser Eigenschaft beider Flächen kann deshalb aus dieser Sicht der Belange der Landwirtschaft keiner Fläche ein Vorrang eingeräumt werden. Die Auswahl zwischen den beiden Bauerwartungsflächen Kappel/Halden und Berg/Bürg erfolgte bereits in der Vergangenheit durch Beschluss des Gemeinderates. Die Wahl fiel auf Berg/Bürg und nicht auf Kappel/Halden, auch aus dem Grund der Mengenverhältnisse der zu realisierenden Wohneinheiten. Kappel/Halden bietet zu wenige Wohnbauflächen an.</p> <p>Zu 2.1 Kenntnisnahme</p>
---	---	--

	<p>2.2 Artenschutz CEF-1 Fledermausquartierkästen In kleineren Kastengruppen werden deutliche seltener Fledermäuse angetroffen als in größeren Gruppen. Die Anzahl der Fledermauskästen ist daher bei Maßnahmen auf mindestens 30 Höhlenquartiere zu erhöhen. Die Standortauswahl und die Aufhängung an den Einzelplätzen sind durch einen Fachkundigen, der entsprechende Kenntnisse und Erfahrung im Fledermausschutz hat, vorzunehmen. Eine jährliche Wartung der Quartierkästen (Kontrolle; Reinigung im Winter; Ersatz für abgängige Kästen; Freihalten Anflugbereich) durch einen Fachkundigen muss zur Sicherung einer dauerhaften Funktionsübernahme gewährleistet sein. Nicht nur die Fledermausquartierkästen sind als Maßnahme zu definieren, sondern die gesamte Fläche ist als Maßnahmenfläche zu sichern. Eine extensive Nutzung ist als Nutzungsvorgabe festzusetzen um eine langfristige Funktionserfüllung zu gewähren. Die Festlegung eines hinreichenden Risikomanagements aus Funktionskontrollen und Korrekturmaßnahmen, wird für die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-1 und CEF-2) erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes ist es seit 22.06.2015 erforderlich, dass nach Satzungsbeschluss alle Flächen oder Maßnahmen, welche im Bebauungsplan zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt sind, an die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt zeitnah zu übermitteln sind (§ 18 Abs.2 NatSchG). Benötigt werden Lagepläne und Maßnahmenbeschreibungen. Weiterhin bitten wir um Mitteilung, wenn die Maßnahmen realisiert wurden.</p>	<p>Zu 2.2. Zustimmung Der Gutachter hat die Anregung geprüft. Die Nistkästen in der CEF 1-Fläche entlang des Schwaikheimer Wegs sollen auf 15 erhöht werden. Es wurde ein weiteres Grundstück gefunden (Alter Friedhof , Flstnr. 190) , auf welchem weitere 15 Nistkästen für Fledermäuse untergebracht werden sollen. Siehe Kapitel 9.2. Die Sicherung der Flächen ist gewährleistet, da es sich bei der CEF 1 Maßnahme und der neuen CEF 3 Maßnahme um Flächen in städtischem Eigentum handelt. Die CEF2- Fläche befindet sich in Privateigentum. Die CEF2-Maßnahme wurde notariell dinglich gesichert.</p> <p>Ein entsprechendes Monitoring und Mitteilung an die ,Untere Naturschutzbehörde wird durch die Stadt Waiblingen erfolgen.</p>
--	---	---

	<p>3.Immissionsschutz keine Bedenken</p> <p>4. Grundwasserschutz</p> <p>Der in den vorgelegten Unterlagen dargestellte Planbereich befindet sich komplett in der mit Rechtsverordnung vom 08.12.1983 festgesetzten Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes "Tiefbrunnen Schillerstraße" der Stadt Waiblingen.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern bei Planung und späterer Bebauung, die Hinweise aus dem bereits bekannten Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III", die Bestimmungen der o.g. Rechtsverordnung und die Hinweise aus dem Gutachten des Büros Wehrstein Geotechnik, vom 29.01.2015, zur Gefährdungsabschätzung beachtet werden.</p>	<p>Zu 3. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 4. Kenntnisnahme Gutachten und Hinweisblätter wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>
--	---	--

	<p>5. Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben ist aufgrund der geplanten Überbauung/Neuversiegelung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden. Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Bodentyp (überwiegend hochwertige Parabraunerden) und die hohe Bedeutsamkeit der im Planbereich anstehenden Böden korrekt benannt.</p> <p>Die im Umweltbericht dargestellten Minimierungsmaßnahmen werden aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt. Zu den Minimierungsmaßnahmen ist Folgendes anzumerken:</p> <p>Dachbegrünung Die geplante Dachbegrünung wurde in der Eingriffsbewertung mit einer Substratmächtigkeit von 10 cm angegeben (entspricht Gewinn von 2 ÖP/m²). Durch planerische Vorgaben muss sichergestellt sein, dass diese Substratmächtigkeit auch erreicht wird. Entsprechende Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes sind erforderlich. Nur dann kann die Maßnahme anerkannt bzw. angerechnet werden.</p> <p>Überdeckung baulicher Anlagen Die Tiefgaragendächer sollen laut Umweltbericht mit 50 cm Substrat überdeckt werden. Voraussetzung für den angestrebten Gewinn von 8 ÖP/m² ist, dass weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und mindestens 20 cm Oberbodenmaterial aufgebaut werden (vgl. LUBW, Heft 24, S. 15). Auch hier sind entsprechende Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der anstehenden sehr hochwertigen Böden im Plangebiet ist aus Sicht des Bodenschutzes zudem folgendes erforderlich:</p>	<p>Zu 5. Kenntnisnahme/Zustimmung</p> <p>entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zur Dachbegrünung und Örtliche Bauvorschriften zur Tiefgaragenbegrünung sind bereits Teil des Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Ein Bodenmanagementkonzept wird auf Ebene der Bauausführung vom Fachbereich Städtische Infrastruktur entwickelt. Eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch einen bodenkundlichen Sachverständigen wird dabei erfolgen.</p> <p>Es wurden Unterlagen zum Ökokonto-Maßnahme Häckerwehr nachgefordert, welche nachgesendet wurden.</p>
--	--	---

	<p>Ein Bodenmanagementkonzept/Bodenverwertungskonzept ist durch einen Sachverständigen zu erstellen. Aus diesem soll u. a. ersichtlich sein, wieviel Bodenmaterial anfällt und wie dieses sinnvoll verwertet werden kann. Eine Deponierung des hochwertigen Bodens ist in jedem Fall zu vermeiden.</p> <p>Eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch einen bodenkundlichen Sachverständigen ist zwingend erforderlich. Die BBB dient u. a. dazu, die Einhaltung der Vorgaben des Bodenmanagementkonzepts zu überwachen und trägt dafür Sorge, dass die Eingriffe in den Boden minimal gehalten werden.</p> <p>Neben Baugrunduntersuchungen sollten auch bodenkundliche Untersuchungen durchgeführt werden, um eine bestmögliche Grundlage für das Bodenmanagementkonzept zu haben.</p> <p>Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig mit der Verwertung von möglicherweise anfallendem überschüssigen Bodenmaterial auseinanderzusetzen. Ggf. besteht auch die Möglichkeit anfallenden hochwertigen Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen, welche "verbesserbar" (Bodenzahl > 60) sind zu verwerten. Dies hat den Vorteil, dass damit zum einen Ökopunkte generiert werden können und gleichzeitig Entsorgungskosten eingespart werden können.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits darauf hin, dass bei Erdauffüllungen > 500 m² oder 2 m Höhe eine Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" ist bereits Teil der Planunterlagen.</p>	
--	--	--

	<p>6.Altlasten und Schadensfälle Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtigen Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>7.Kommunale Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>8.Gewässerbewirtschaftung Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>9.Hochwasserschutz und Wasserbau Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Zu 6. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 7. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 8. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 9. Kenntnisnahme</p>
--	--	---

<p>Schreiben vom 27.04.2017</p>	<p>Ergänzende Stellungnahme zur Ökokontomaßnahme Häckerwehr</p> <p>1. Naturschutz und Landschaftspflege Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Situation an Fließgewässern haben eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Die im Jahr 2012 fertiggestellte Maßnahme wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.</p> <p>In Anlehnung an die Ökokontoverordnung (ÖKVO) weisen wir darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, punktuelle, aber flächenwirksame Maßnahmen im Rahmen des Eingriffsausgleichs unter Berücksichtigung des Herstellungskostenansatzes heranzuziehen, was fachlich bei Gewässerbaumaßnahmen durchaus sinnvoll ist. In der ÖKVO heißt es dazu unter Punkt 1.3.5 „Dabei müssen die Herstellungskosten in einem adäquaten Verhältnis zum voraussichtlich erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn stehen“. Ein Rückbau des Wehres wäre zum Beispiel faktisch naturschutzfachlich deutlich höher anzusetzen, als die Wiederherstellung der Durchgängigkeit bei Beibehaltung der Stauhaltung.</p> <p>Um eine hohe naturschutzfachliche Wirkung der Maßnahme zu dokumentieren und auch den hohen Ökopunkteansatz zu rechtfertigen, ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein Monitoring der Funktionserfüllung des Fischaufstieges und die Dokumentation der erzielten Wirkungen auf die Gewässerabschnitte oberhalb und unterhalb unerlässlich.</p> <p>2. Boden Die neu eingereichten Unterlagen (Nachtrag) zur Renaturierungsmaßnahme haben keinen Einfluss auf die Gesamtstellungnahme vom 29.03.2017; diese bleibt daher weiterhin vollumfänglich gültig.</p>	<p>Zu 1 Zustimmung Das zuständige Fachamt wird das geforderte Monitoring des Fischaufstieges und die Dokumentation der erzielten Wirkungen auf die Gewässerabschnitte oberhalb und unterhalb veranlassen</p> <p>Zu 2. Kenntnisnahme</p>
-------------------------------------	---	--

<p>Regierungspräsi- dium Stuttgart Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart Schreiben vom 31.03.2017</p>	<p>1. Raumordnung Keine Bedenken; Der Be- darf wurde plausibel be- gründet</p> <p>2. Denkmalpflege keine Bedenken; alle An- regungen und Hinweise wurden eingearbeitet</p>	<p>Zu 1. Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2. Kenntnisnahme</p>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind vor allem wurde bei der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander Belange und beim Finden einer adäquaten Erschließungskonzeption dem Biotopschutz Vorrang gewährt.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Waiblingen am 20.07.2017 als Satzung beschlossen und wurde am 27.07.2017 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Waiblingen, 01.08.2017
Dezernat III
Fachbereich Stadtplanung

gez.

O t t - N a j a f i