

Vorlage

120/2020

**Fachbereich 3**

Geschäftszeichen: FB3 St/Te  
25.08.2020

---

Ältestenrat	14.09.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	23.09.2020	öffentlich	Beratung
Gemeinderat	07.10.2020	öffentlich	Beschluss

---

### **Thema**

Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte", Gemarkung Kernat / Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heumadener Straße West - Ortsmitte"

- Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Überarbeitung der Planinhalte

- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und zum Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründung

- Beschluss über die öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

### **Beschlussantrag**

- I. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der von der Verwaltung unter Ziffer II der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- II. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden entsprechend der von der Verwaltung unter Ziffer III der Erläuterungen dieser Vorlage im Einzelnen formulierten Stellungnahmen in die Abwägung miteinbezogen.

- III. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß Lageplan des Fachbereiches 3/ Planung der Stadt Ostfildern vom 04.09.2020 wird beschlossen.
- IV. Der Überarbeitung der Planinhalte entsprechend der Darstellung unter Ziffer V der Erläuterungen zu dieser Vorlage wird zugestimmt.
- VI. Dem Bebauungsplanentwurf "Heumadener Straße West - Ortsmitte" vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 sowie dem Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 wird zugestimmt.
- VI. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes "Heumadener Straße West - Ortsmitte" (Lageplan des Fachbereiches 3 / Planung vom 04.09.2020), die Begründung zum Bebauungsplan vom 04.09.2020 und den Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften vom 04.09.2020 mit Begründung vom 04.09.2020 sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planauslage zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

  
Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Bader  
Bürgermeisterin

gez. Janßen  
FB 3 Baurecht, Planung

## **Erläuterungen**

### **I. Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Heumadener Straße West - Ortsmitte" gefasst und beschlossen, eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan zu erlassen. Außerdem hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in gleicher Sitzung dem Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtrundschau Ostfildern Nr. 22 vom 29.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben der Bebauungsplanvorentwurf und der Satzungsplanentwurf über örtliche Bauvorschriften mit Begründungen von einschließlich 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Außerdem fand am 02.07.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Das Protokoll des Fachbereichs 3 vom 23.07.2019 liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

### **II. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen von Bürgern sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen:

(Namen und Anschriften der Verfasser werden dem Gemeinderat aus Datenschutzgründen in einer separaten, nicht öffentlichen Anlage zur Kenntnis gegeben.)

#### **Stellungnahme 1**

Schreiben vom 04.07.2019

Wir sind Miteigentümer der angrenzenden WEG Birkacherstraße 2 in Kemnat. Nach Vorstellung des Bebauungsplans am 02.07.2019 im Alten Rathaus Kemnat möchten wir unsere größten Bedenken hinsichtlich der Platzierung der vorgesehenen Anlieferung für den Lebensmittelmarkt äußern.

Die Liefer-LKWs müssen rückwärts in die Anlieferung einfahren und dazu von der östlichen Fahrbahn quer über die Heumadenerstraße in diese Anlieferung einbiegen. Und das DIREKT nach der unübersichtlichen Kurve von der Hauptstraße in die Heumadenerstraße, die von Fahrzeugführern trotz der beiden hier bestehenden Fußgängerüberwegen oftmals viel zu unüberlegt, risikoreich und gefährlich gefahren wird. Das ist der wesentliche Unterschied zu dem vom Planungsamt angeführten anderen Beispiel des Rewe-Markts in Nellingen, wo es ähnliche Behinderungen des Verkehrs gibt.

In den weiteren Planungen muss überlegt werden, ob es nicht eine etwas problemlosere Anlieferung im weiter nördlich gelegenen Teil des Lebensmittelmarkts-Neubaus geben kann.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die geplante Anlieferung liegt am tiefsten Bereich des Baugrundstücks an der Heumadener Straße, damit das bereits für die Gewerbenutzung erhöhte Erdgeschoss nicht noch weiter erhöht werden muss. Nach Aussage des beauftragten Verkehrsplaners (siehe Anlage 9) werden die Sichtfelder eingehalten. Die Rückwärtsfahrt zur Anlieferung mit LKW kann in den Spitzenzeiten des Verkehrsaufkommens zu Störungen

führen. Für Anlieferungen im Zeitfenster zwischen 10:00 und 15:00 Uhr oder zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr sind jedoch diese Probleme nicht zu erwarten. Auf die empfohlene Beschränkung der Anlieferzeiten wird im Bebauungsplan hingewiesen, dies ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

## **Stellungnahme 2**

Schreiben vom 16.07.2019, s. Anlage

Wie heute Ihnen angekündigt erhalten Sie hiermit meine Bedenken zum Bebauungsplankonzept.

Zuerst meine Anerkennung, daß die Stadt Ostfildern endlich die Innenentwicklung von Kernat an der Heumadener Straße aufgreift.

Bereits 2014/2015 habe ich mich intensiv mit dieser Entwicklung beschäftigt. Beiliegenden Lageplan vom 15.10.2014-19.09.2015 habe ich samt Straßenansicht Haus Nr. 3-15 dem Planungsamt und Herrn OB Christof Bolay vorgetragen.

Mein Ziel war es eine Einkaufsmeile entlang der Heumadener Straße zu entwickeln. Leider erhielt ich keine Zustimmung. Mein Anstoßeffekt, meine Hilfestellung wurde abgelehnt. Schade! Mit viel Aufwand und erfolgreichen Grundstücksverhandlungen konnte ich dann die Gebäude Heumadener Str. 13 und Hintergebäude Nr.15 für Fa. Steigerwald entwickeln. Die Baugenehmigung trägt das Datum 07.November 2016 und Nachtragsgesuch 24.Februar 2017.

Meine Intension war auch hier im Erdgeschoß eine Ladenetage zu haben. Schwerpunkt meiner Idee war die nebenstehende Apotheke dort unterzubringen. Nein auch diesen Vorschlag hat die Stadt abgelehnt und heute haben wir erdgeschossig Wohnungen.!! Zum Glück habe ich die Stockhöhen im EG so hoch gestalten können, daß eine Umnutzung für Läden, Ing.-Büros, Bürgertreffs möglich ist.

### Nun aber zum Bebauungsplan Heumadener Straße West -Ortsmitte.

1. bezweifle ich es ob der neue Standort für einen Supermarkt funktioniert.  
Der bisherige Nettomarkt wird bestens von der Bevölkerung angenommen.  
Eine Erweiterung könnte auch dort erfolgen. z.B. Erweiterung ins Grundstück Hauptstraße 3 !!  
Erweiterung ins Anwesen Heumadener Straße 13/1 !!
2. der Bebauungsplan hat zu viele Baufenster = Kleingliederung entspricht nicht dem erklärten Ziel einer hohen Nachverdichtung in Ortsmitte .
3. Die Erschließung der kleinen Baufenster zB. mit 4 Treppenhäusern und Aufzugsanlagen ist unproduktiv, sehr teuer und nimmt dem Supermarkt viel Fläche weg. Die Zuwegung zu diesen Treppenhäusern bereitet weitere Probleme.
4. Ganz unbrauchbar ist die Tiefgaragenzufahrt und LKW-Andienung mittig zum Supermarkt.  
Kunden müssen ohne Angstgefühle einkaufen und sich bewegen können.  
Kunden, Kernater Bürger müssen Gehbereiche, Aufenthaltsflächen zur Kommunikation erhalten.
5. Der EG-Ladenbereich zur Straße muß 5-6 m zurückgeplant werden damit dort eine überdachte Nutzfläche entsteht. = Kundenvorzone, Außenverkaufsstände, Fahrradstellplätze und PKW-Stellpl. für Kurzparker ! also ein umfangreiches Kundenangebot.
6. Anzahl PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, Zugänge von dort zum Supermarkt, zu den Treppenhäusern und ins Freie zur Straße sind einzukalkulieren.

8. Ja ich empfehle einen Architekten-Wettbewerb um positive Ergebnisse zu all diese Feinheiten bis hin zur Gebäudestruktur entlang der Heumadener Str. West zu erhalten.

Ich empfehle Ihnen meine Projektentwicklung Ortsmitte Kemnat (PDF-Anlage M=1:100 DIN A2) zu studieren. Supermarkt mit ca. 800 qm . Zufahrt Tiefgarage 2-geschossig und LKW-Andienung Südseite dort wo Haus Nr. 1 ebenfalls schon eine Zufahrt zur rückwärtigen Parkierung hat!!

Also Bündelung von Funktionen .

Nördlich des Supermarktes Zugang zum großzügigen Hinterhaus mit zentralem Treppenhaus !

Die Gebäudestruktur gleicht dem Gebäude Friedrichstraße 1 (Haus Filderblick) Ein Vorbild zum Bauen im Bestand und Nutzung für mehrere Generationen.

Wichtig ist mir auch die Einbindung der baufälligen Hausgruppe Heumadener Straße 9!

Die Stadt muß dem Eigentümer Hilfestellung geben. Kemnat braucht neue Gestaltung.

Gerne erläutere ich meine Bedenken zum Bebauungsplan auch persönlich.

Gerne höre ich von Ihnen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In den Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat wird eine Erdgeschoßhöhe von mindestens 3,5 m empfohlen, damit kommerzielle Nutzungen im Erdgeschoss möglich sind. Der Gemeinderat hat bereits Ende 2016 beschlossen, die Gestaltungsempfehlungen den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Das erhöhte Erdgeschoss wurde umgesetzt, der Bauherr hat jedoch eine Wohnnutzung realisiert.

Die Erweiterung am jetzigen Standort ist nicht möglich, da die Nachbargrundstücke nicht zur Verfügung stehen und die Fläche für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt nicht ausreicht. Die Verlagerung erfolgt auch auf Wunsch des Betreibers.

Mit einer GRZ von 0,8 wird im Plangebiet eine hohe städtebauliche Dichte erreicht. Die Gliederung über die festgesetzten Baufenster entspricht der gewünschten Städtebaulichen Struktur.

Der Lebensmitteldiscounter verfügt über ausreichende Verkaufsflächen. Die Gebäudeerschließung liegt in der Verantwortung des Bauherrn und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden.

Die Tiefgarageneinfahrt sowie die Anlieferung erfolgen an der tiefsten Stelle des Baugrundstücks, jedoch nicht mittig. Vor dem geplanten Lebensmitteldiscounter stehen ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung (ca. 3 bis 5 m).

Die geplanten Baugrenzen bzw. Baulinien an der Heumadener Straße entsprechen den gewünschten zukünftigen Raumkanten.

### **III. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Überlassung der Planunterlagen mit Schreiben vom 04.06.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

#### **A. Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein:**

- Ministerium für Verkehr und Infrastruktur
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)
- Stuttgarter Straßenbahn AG (SSB)
- GR Omnibus GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart

**B. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Bebauungsplanung in ihrer Stellungnahme ohne Anregungen und Bedenken zugestimmt:**

- Oberfinanzdirektion Karlsruhe, Abteilung Bundesbau, Schreiben vom 26.06.2019
- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Schreiben vom 06.06.2019
- Stadtwerke Esslingen, Schreiben vom 06.06.2019
- Handwerkskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 11.06.2019

**C. Weiter gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen ein:**

**Verband Region Stuttgart**

Schreiben vom 10.07.2019

der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich im Rahmen seiner Sitzung am 10.07.2019 mit dem o.g. Bebauungsplan befasst und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen:

„Dem Bebauungsplan „Heumadener Straße West – Ortsmitte“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.“

Diesem Beschluss liegt die folgende regionalplanerische Wertung zugrunde:

„Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. entsprechende Agglomerationen sind in Ostfildern-Kemnat gemäß Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 des Regionalplans raumordnerisch nur zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen (i.W. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren), der Verkaufsflächenumfang auf die örtliche Versorgung abgestimmt ist (Kongruenzgebot) und keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind (Beeinträchtigungsverbot).

Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich zunächst prinzipiell um Vorhaben der Grundversorgung. Dabei ist zu gewährleisten, dass über die Grundversorgung hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Dies ist über entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können.

Der Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes kann demnach vollständig aus der örtlichen Kaufkraft des Stadtteils Kemnat erzielt werden. Der relevante Schwellenwert des Kongruenzgebots von mindestens 70 % kann damit jedenfalls eingehalten werden. Nachdem durch das geplante Einzelhandelsnutzungen kein Umsatz aus Kaufkraft von außerhalb des Stadtteils prognostiziert wird ergeben sich auch keine hierdurch bedingten relevanten Umsatzumverteilungen.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit eingehalten. Mit

betrachtet wurde dabei, dass die infolge der Verlagerung freiwerdende Fläche wieder mit Einzelhandel belegt würde. Die einzelhandelsbezogenen Ziele des Regionalplans können damit insgesamt eingehalten werden. Andere Belange des Regionalplans werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Aufgrund der Lage des Standorts innerhalb der Ortsmitte von Ostfildern-Kemnat handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans wird damit erfüllt.“

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen des Verfahrens und bitten Sie, uns zu gegebener Zeit ein Exemplar des rechtskräftigen Plans in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen. Der gewünschte rechtskräftige Plan wird zur Verfügung gestellt.

**Regierungspräsidium Stuttgart**

Raumordnung, Schreiben vom 09.07.2019

Ein bereits in Kemnat bestehender Lebensmittelmarkt soll verlagert und dabei um ca. 600 qm auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Gleichzeitig ist die Ansiedlung einer Bäckerfiliale mit einer Fläche von rd. 50 qm bis 80 qm geplant.

Die Raumverträglichkeit dieses Vorhabens wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme vom 29.03.2019 des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung unter Heranziehung der maßgeblichen Plansätze im LEP und des Regionalplans Stuttgart untersucht und bejaht. Dies kann im Ergebnis mitgetragen werden.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Denkmalpflege, Schreiben vom 09.07.2019, s. Anlage

Vielen Dank für die fachliche Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB an dem genannten Bebauungsplanverfahren in Ostfildern-Kemnat.

Nach Prüfung der Unterlagen sind dazu im Rahmen der Voranfrage des Planungsbüros Goeg/ Dorothee Groß maßgebliche Hinweise auf die Betroffenheit des Schutzguts der Kultur- und Sachgüter bereits vorab mitgeteilt worden. Nach Prüfung der Planunterlagen sind diese Sachverhalte nachrichtlich in die Planunterlagen eingegangen, sodass bei weiterer Berücksichtigung aus denkmalfachlicher Sicht hier keine Bedenken oder Anregungen zu äußern sind.

Hinsichtlich der innerhalb des Geltungsraums gegebenenfalls umfänglich berührten archäologischen Belange wird eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung von Abbruch- und Neubaumaßnahmen erforderlich. Ergänzende Angaben zur gegebenenfalls erforderlichen frühzeitigen Beteiligung entnehmen Sie bitte der bereits genannten Äußerung an das Planungsbüro Goeg vom 09.11.2018 die wir hier nochmals im Anhang beifügen.

Sehr geehrte Frau Groß,

Vielen Dank für Ihre Anfrage vom 09.10.2018 für den Untersuchungsbereich Flst.-Nrn.: 127/2 und 130-138 an der Heumadener Straße. Nach Prüfung werden Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege innerhalb des mitgeteilten Geltungsraums nicht berührt.

Betroffene Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind wie folgt mitzuteilen (s. Kartierung):

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich und römische Siedlungsreste (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 1M)

Abgegangener Schafhof (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 9M)

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche von Kemnat ist der Denkmalbestand im Einzelfall bislang nicht bekannt und muss im weiteren Verfahren geprüft werden, um gegebenenfalls eine hinreichende Berücksichtigung zu finden:

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende und historische Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse/Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung zugänglich gemacht werden.

Anhand der Unterlagen ist zunächst der Bestand- und Befundschutz evtl. vorhandener Kulturdenkmale zu prüfen. Dazu können archäologische Prospektionen notwendig werden.

Kann der Erhalt evtl. angetroffener archäologischer Kulturgüter im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Um die hinreichende Berücksichtigung der genannten archäologischen Belange zu erreichen, sollten geplante Maßnahmen daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rp.bwl.de) eingereicht werden.

Für Rückfragen können Sie sich gerne wieder an uns wenden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Landratsamt Esslingen**

Schreiben vom 12.07.2019, s. Anlage

die Stadt Ostfildern beabsichtigt, im Rahmen eines Sanierungsprogramms die Ortsmitte Kemnats aufzuwerten. Das Wohn- und Arbeitsumfeld soll verbessert und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Mit der Bebauung des Areals soll der zentrale Versorgungsbereich Kemnat weiterentwickelt und die Nahversorgung des Ortskerns nachhaltig gesichert werden.

Das Landratsamt äußert sich als untere Verwaltungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wie folgt zum Planentwurf:

#### **I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

##### Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung:

Nach den rechtlichen Vorgaben darf sich die Abflusssituation (der Anteil der abflusswirksamen Oberflächen) nicht verschlechtern. Aus fachtechnischer Sicht ist daher je Quadratmeter neu versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern herzustellen. Dies kann beispielsweise über Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Mulden-Rigolen-Systeme (bzw. einer Kombination) geschehen.



Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen. Voraussetzung für eine Versickerung ist, dass dies unter den gegebenen Umständen schadlos möglich ist. In diesem Fall ist auch zu prüfen, ob ein Wasserrechtsverfahren erforderlich wird. Bei Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal, soll diese gedrosselt erfolgen.

Es wird empfohlen ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dieses frühzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

## **II. Naturschutz**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Bebauungsplan soll der innerörtlichen Nachverdichtung dienen. Dies wird, vor dem Hintergrund der Schonung des Außenbereichs, aus naturschutzfachlicher Sicht positiv beurteilt, obgleich mit der Planung eine dichte Bebauung, in einem Gebiet ermöglicht wird, das bislang zum Großteil aus extensiv genutzten und daher biologisch-ökologisch wertvollen Gartenflächen besteht.

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

In der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Biotoptypen anhand des Niedersächsischen Modells erfasst und bewertet. Danach kommen sowohl im Bestand als auch in der Planung nur Biotoptypen mit geringer Wertigkeit (Biotopwertstufen I) vor. Der Umweltbericht geht von einer ausgeglichenen Bilanz bzw. von einer Eingriffsminderung auf ein unerhebliches Maß für das Schutzgut Arten und Biotope aus, weshalb ein Ausgleich laut Planunterlagen nicht erforderlich wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niedersächsische Modell vereinfachte Bewertungsansätze verwendet und Eingriffe unzureichend bewertet werden. Im aktuellen Bestand sind 45% der gesamten Fläche versiegelt. Die derzeitige Planung sieht 80% Vollversiegelung vor. Es werden daher Bedenken erhoben, dass für das Schutzgut Arten und Biotope kein Ausgleich veranschlagt wurde.

Für die Bewertung der Biotoptypen wird der Leitfaden zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (2005) empfohlen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das gewählte Bewertungsverfahren durchgängig anzuwenden ist. In der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zur Anrechnung der Dachbegrünung auf das Baden-Württembergische Modell zurückgegriffen. Laut Planunterlagen reduziert sich somit der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden auf 1.550 m<sup>2</sup>. Die Höhe des Kompensationsbedarfs nach dem Niedersächsischen Modell würde jedoch 2.180 m<sup>2</sup> betragen.

Laut Planunterlagen sind externe Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden geplant, wobei es sich nach der Begründung um Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto handelt. Bislang fehlen jedoch konkrete Aussagen zu diesen Maßnahmen.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird das Anlegen von Ruderalflächen und Blühstreifen mit heimischen Blütenpflanzen empfohlen.

### Artenschutz

Die besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff.

Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 44 Abs. 5 S. 5 Bundesnaturschutzgesetz abzarbeiten. Die in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind verbindlich zu übernehmen und umzusetzen.

Das vorgeschlagene Beleuchtungskonzept mit einem Minimum an notwendigen Beleuchtungsintervallen und Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel wird begrüßt.

## **III. Gewerbeaufsicht**

Der städtebauliche Entwurf sieht ein gemischt genutztes Quartier mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Wohnen vor, welches im Rahmen eines „Urbanen Gebietes (MU)“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung

entwickelt werden soll. Aufgrund der das Plangebiet tangierenden „Heumadener Straße“ wird der östliche Planbereich vermehrt mit Verkehrsimmissionen beaufschlagt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bedarf es daher eines weitergehenden Schallschutzes, der im vorliegenden Fall durch passive Maßnahmen realisiert wird.

Hinsichtlich des geplanten Lebensmitteldiscounters erscheint eine frühzeitige schalltechnische Untersuchung angezeigt, um etwaigen Immissionskonflikten bereits auf planerischen Wege begegnen zu können. Maßgeblich ist hierbei die vorhandene Umgebungsnutzung, die im westlichen Bereich durch eine besonders schutzwürdige Wohnbebauung geprägt ist.

#### **IV. Landwirtschaftsamt**

Es bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

#### **V. Gesundheitsamt**

##### 1. Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

##### 2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 9 Absatz 1 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 9 Absatz 3 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

##### 3. Lärm/ Luft

Die im Textteil unter Abschnitt B 8. geforderten passiven (bautechnischen) Lärmschutzmaßnahmen werden begrüßt.

In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten<sup>1</sup>. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheits-beeinträchtigungen führen können<sup>2</sup> (siehe Anlage Merkblatt „Gesundheitliche Bewertung von Lärm in der Bauleitplanung“).

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden

<sup>1</sup> Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

<sup>2</sup> Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004

gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

## **VI. Amt für Geoinformation und Vermessung**

Die Grundstücke Flurstück-Nummern 135 und 129 sind durch Planzeichen überdeckt.

Bei den Grundstücken Flurstück-Nummern 1750, 1651 und 4 fehlen die Flurstück-Nummern.

Die Gebäude auf den Grundstücken Flurstück-Nummern 148/8 bis /10 und 148/12 bis /14 sind bereits aufgenommen und in das Liegenschaftskataster übernommen. (Veränderungsnachweis 2018/5)

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens Kemnat.

Die Klassifizierung K 1217 (Flurstück-Nummer 1750 und 4) ist anzugeben.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr. 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.

## **VII. Straßenbauamt**

Das Plangebiet liegt im Erschließungsbereich (ODE) der Ortsdurchfahrt Ostfildern-Kemnat an der Kreisstraße 1217.

Vom Straßenbauamt werden keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.

Die baurechtliche Prüfung oder Beurteilung obliegt bei Vorhaben innerorts im Zuge von Landes- und Kreisstraßen auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des StrG der Stadtverwaltung Ostfildern.

## **VIII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

### 1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

## 2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

## **IX. Abfallwirtschaftsbetrieb**

Der Planentwurf sieht keine direkte Zufahrt für die Müllabfuhr vor. Die Müllbehälter sind an der direkt anfahrbaren Heumadener Straße bereit zu stellen, da diese für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein müssen. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein. Dies ist von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht gegeben. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Es wird gebeten, die Belange der Müllentsorgung bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und in den Textteil mit aufzunehmen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Retentionsvolumen von 30 Litern je Quadratmeter errechnet sich aus dem Hochwasserschutz. In unserem Fall handelt es sich aber nicht um eine neu versiegelte Erschließungsfläche sondern um eine Nachverdichtung in einem bestehenden Gebiet. Für bestehendes Gebiet ist der Hochwasserschutz mit den Bauwerken des Hochwasserzweckverbands abgegolten und es muss kein zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen werden. Die Entwässerung kann im Mischsystem an die vorhandene Kanalisation in der Heumadener Straße angeschlossen werden. Laut Kanalnetzplan ist diese Kapazität vorhanden und in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Eine Dachbegrünung ist zum Teil festgesetzt.

Beim niedersächsischen Modell handelt es sich um ein anerkanntes Bewertungssystem. Über die Verwendung eines bestimmten Bilanzierungsmodells entscheidet der Träger der Planungshoheit.

Nach dem niedersächsischen Modell ergibt sich kein Defizit beim Schutzgut Arten/Biotop. (GÖG)  
Nach dem Hinweis wurde die Anrechnung der Dachbegrünung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überprüft und der Kompensationsbedarf korrigiert.

Der externe naturschutzrechtliche Ausgleich wurde im Umweltbericht konkretisiert. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in die Hinweise aufgenommen.

Der Anlagenlärm wird in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die überdeckten und fehlenden Flurstücks-Nummern wurden im planerischen Teil korrigiert und ergänzt. Der Gemarkungsname wird im planerischen Teil und im Textteil genannt. Die Quellenangabe sowie der Copyrightvermerk werden in der rechtskräftigen Planfassung enthalten sein.

Die Bebauung an der Heumadener Straße nimmt die bereits vorhandenen Baufluchten in der Ortsmitte Kemnats auf. Der geplante Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung im Stadtteil Kemnat. Lage und Größe werden durch den zentralen Standort, die Grundstücksverfügbarkeit und die aktuellen Anforderungen des Einzelhandels bestimmt.

Anforderungen an Löschwasserversorgung, Feuerwehrflächen sowie Müllabfuhr werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

### **Polizeipräsidium Reutlingen**

Schreiben vom 19.06.2019

aus der Planung und später nicht überprüften Umsetzung könnten sich aus Sicht des Polizeipräsidiums Reutlingen verkehrlich kritische Situationen ergeben.

Ziel der Planung soll die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und eine Nachverdichtung im Ortskern Kemnat sein.

Die Erschließung und Anlieferung über die bisweilen stark frequentierte Kreisstraße 1217, Heumadener Straße, im direkt sich nördlich einer 90-Grad-Kurve anschließenden Bereich scheint kritisch. So beispielsweise bei denkbaren Rückstaus anlässlich der Nutzung von Parkraum in der Tiefgarage. Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich aktuell eine Unfallhäufungslinie mit Beteiligung überschreitender Fußgänger. Es dürfte sich im Zuge der geplanten Weiterentwicklung der Querungsbedarf der Fußgänger erhöhen. Problematisch scheint die erwartete, weiterhin fehlende Bündelung an sicheren Querungsstellen mit hinreichenden Sichtbeziehungen.

Konkrete Planungen zur Zufahrtssituation Tiefgarage, zur Abwicklung des Lieferverkehrs oder die Lage einzurichtender Parkstände scheinen noch offen.

Auch die sichere Führung des im Plan erwähnten Radverkehrs scheint noch offen.

Ganz allgemein weisen wir bereits jetzt auf hinreichende Sichtbeziehungen, die Regelungen des ruhenden Verkehrs, die ausreichende Dimensionierung des Straßenraums, die Gestaltung des Straßenraums im Hinblick auf klare Vorfahrt – und Vorrangverhältnisse, die sichere Nutzung der Tiefgarage ohne Rückstauproblematik auf der K 1217, die Planung und sichere Nutzung separierter Fußgängerflächen, oder auch die regelkonforme Gestaltung und Beschilderung des öffentlichen Raums hin. Im Übrigen verweisen wir auf einschlägiges Regelwerk und verkehrsrechtliche und baurechtliche Standards hin.

Gerne beteiligen wir uns an einer ersten Vorstellung der Detailplanungen und Erarbeitung verkehrlich sicherer Straßenräume.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Auftrag der Stadt Ostfildern wurden die Anregungen durch einen Verkehrsplaner geprüft (s. Anlage).

In dieser Stellungnahme wurde die Lage der Tiefgaragenausfahrt an der Heumadener Straße grundsätzlich als unkritisch beurteilt, da die Verkehrsbelastung auch in den Spitzenstunden einen leistungsfähigen Betrieb ermöglichen wird. Die Qualität des Verkehrsablaufs an der Einmündung in die Tiefgarage in der maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag wurde als gut bewertet (Qualitätsstufe B). Dies bedeutet, dass

die Wartezeiten sehr kurz sind, Ein- und Ausfahren in die bzw. aus der Tiefgarage problemlos möglich ist und die Fahrzeuge sich gut in den fließenden Verkehr einordnen können, ohne Störungen hervor zu rufen.

Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Fußgängerüberweg. Nördlich angrenzend vor der Einmündung Rosenstraße liegt eine Fußgängerfurt (Fußgängerampel).

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Bauvorhabens ist dies für eine sichere Querung als angemessen und ortsüblich anzusehen.

Die Sichtfelder werden eingehalten. Für den Radverkehr ergeben sich keine zusätzlichen Gefährdungssituationen, da der Radverkehr aufgrund der faktischen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Straße und nicht auf einem straßenbegleitenden Radweg geführt wird und somit besser gesehen wird.

Konkrete Planungen zur Parkierung und zur Lage der Tiefgarageneinfahrt werden im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt. Der Anlieferung ist mit Beschränkung der Belieferungszeiten im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln. (siehe Stellungnahme 1).

### **Flughafen Stuttgart GmbH**

Schreiben vom 13.06.2019

mit der o.g. E-Mail informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über das Bebauungsplanverfahren „Heumadener Straße West -Ortsmitte“ in Ostfildern, Gemarkung Kemnat. Die Flughafen Stuttgart GmbH gibt zum Bebauungsplan folgende Stellungnahme ab:

#### **1. Bauschutzbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart. Wir bitten Sie, das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Luftfahrtbehörde im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

#### **2. Lärmschutz**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt. Nach den Bebauungsplanfestsetzungen werden umgebungstypische Gebäudehöhen nicht überschritten (maximale Gebäudehöhen von 412,70 m NHN).

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Ein Hinweis auf mögliche Überflüge wird daher nicht als notwendig erachtet.

### **Netze BW GmbH**

Schreiben vom 21.06.2019

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Hauanschlüsse für Strom und Gas. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude oder eines Gebäudeteils müssen diese vom Netz getrennt werden. Dazu ist unmittelbar vor Baubeginn Herr Fay vom Betriebsservice in Neuhausen über die Auftragsannahme (Tel.: 07158 9019-58543, E-Mail: [c.fay@netze-bw.de](mailto:c.fay@netze-bw.de)) zu informieren. Neu geplante Gebäude können bei entsprechendem Interesse des Bauherrn an das vorhandene Erdgasnetz angeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: [Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de) anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Netze BW GmbH weiter keine Bedenken. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

**IV. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein wenig vergrößert. Um die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Gehwege) zu sichern, wird der vorhandene Gehwegbereich der Heumadener Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen.

**V. Überarbeitung der Planinhalte**

Der räumliche Geltungsbereich wurde in östlicher Richtung vergrößert und die Verkehrsfläche der Heumadener Straße eingeschlossen.

Lageplan

- Die Straßenverkehrsfläche (s.o.) sowie die Straßenbegrenzungslinie wurden festgesetzt.
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung im MU 1 wurde durch Baugrenzen und Baulinien ersetzt.
- Die Baufenster an den westlichen Gebäudeseiten im MU2 und MU3 wurden ergänzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird im MU3 als Höchstmaß festgesetzt.
- Die geschlossene Bauweise wurde im MU2 und MU3 festgesetzt.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen im MU2 und MU3 zulässig.
- Nach der Schallimmissionsprognose wurden Lärmpegelbereiche an den vom Verkehr- und Anlagenlärm besonders betroffenen Bereichen festgesetzt.

Textteil

- Die extensive Dachbegrünung ist auch für Garagen und Flachdächer im MU2 und MU3 auszuführen.
- Gemäß Schallimmissionsprognose wurden passive Lärmschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung sowie Belüftung von Schlafräumen festgesetzt.
- Die Hinweise wurden ergänzt (Lärmaufkommen, Planungshinweise Lebensmitteldiscounter).
- Nach der Schallimmissionsprognose wird auf die schützenswerten Freibereiche hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

- Die Flachdächer sind außer im MU1 extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- Thermische und photovoltaische Solaranlagen sind mit Ausnahme der genutzten Freibereiche zulässig.

Begründung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wurde aktualisiert.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde fortgeschrieben.

**Anlagen:**

1. Lageplan mit der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfs vom 04.09.2020
2. Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 04.09.2020
3. Satzungsentwurf über örtlichen Bauvorschriften vom 04.09.2020
4. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2020
5. Begründung zum Satzungsentwurf über örtlichen Bauvorschriften vom 04.09.2020
6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Juni 2018 (GÖG, Stuttgart)
7. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vom 04.09.2020 (GÖG, Stuttgart)
8. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters in Ostfildern-Kemnat vom 29.03.2019 (Dr. Acocella, Lörrach / Nürnberg)
9. Stellungnahme Modus Consult, Karlsruhe, vom 02.03.2020 zur Anregung des Polizeipräsidium Reutlingen vom 16.07.2019
10. Schallimmissionsprognose vom 04.09.2020 (Kurz und Fischer, Winnenden)
11. Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019 vom 23.07.2019
12. Anlagen zu den Stellungnahmen
13. Anschriftenliste eingegangener Stellungnahmen (nicht öffentlich)

**Finanzielle Auswirkungen**