

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

Beteiligungszeitraum 12.07.2021 bis 20.08.2021

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
<p>Landratsamt Rems-Murr- Kreis 24.08.2021</p>	<p><u>Immissionsschutz</u> „Die in der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Projekt Nr. 2477/3 vom 18.05.2021 vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Unter der Überschrift „Lüftungseinrichtungen“ im Textteil sind Änderungen vorzunehmen. Die Lüftungseinrichtungen sind bei einem Außenlärm-Beurteilungspegel von ≥ 45 dB (A) in der Nachtzeit erforderlich. Durch nicht-öffenbare Fenster können Lüftungsprobleme entstehen. Lüftung über Flure und Nachbarräume ist unzureichend. Schlafräume sind mit fensterunabhängiger und schallgedämmten Lüftungsanlagen vorzusehen. Ab dem Lärmpegelbereich IV sollte dies jedoch zwingend vorgeschrieben werden.</p> <p>Bei der Planung müssen im Weiteren die eventuellen Einschränkungen der bereits bestehenden Betriebe in dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet beachtet werden.</p> <p>Über die Vorbelastung wurde keine Aussage getroffen. Sofern eine Vorbelastung durch</p>	<p>Gesetzliche Werte, ab denen Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben sind, gibt es nicht. Der im Gutachten angesetzte Wert von > 50 dB (A) bezieht sich auf eine Empfehlung der VDI 2719 und wird in 99 % der Gutachten angewandt.</p> <p>Der gewünschte Wert von > 45 dB (A) führt dazu, dass mehr Lüftungsanlagen erforderlich werden und sich die Bebauung unnötigerweise verteuert. Gerade im Bereich des genossenschaftlichen Bauens mit reduzierten Mieten ist dies unverhältnismäßig. Mit der Festsetzung eines Wertes von > 50 dB (A) ist der „übliche“ Standard gewährleistet.</p> <p>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können; sie müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet werden können (Landesbauordnung §34 Abs. 2). Ist dies nicht möglich, kann an dieser Stelle im Gebäude kein Aufenthaltsraum vorgesehen werden. Der planende Architekt muss dies bei der Planung berücksichtigen.</p> <p>Durch das heute bereits vorhandene Allgemeine Wohngebiet sind die Gewerbebetriebe schon jetzt in deren Schallabstrahlung begrenzt. Die neuen Baufenster rücken geringfügig an die Betriebe heran. Für die Fassaden der Wohngebäude, an denen mit Überschreitungen gerechnet werden muss, wurden</p>	<p>Keine Änderung</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	weitere Gewerbebetriebe in dem Gewerbegebiet besteht, ist die zu berücksichtigen.“	Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies betrifft auch mögliche andere Betriebe.	
Regierungspräsidium Stuttgart Denkmal- schutz 14.07.21	„Das von Bebauungsplan <i>Dorfgärten II</i> in Oeffingen betroffene Areal befindet sich zwischen zwei als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG ausgewiesenen Flächen (Nr. 1 im Westen und 12 im Osten, siehe Plan). Mit Nr. 12 gibt es eine leichte Überschneidung im Bereich der Weidachstraße [...]. Daher wird angeregt, dass Abbruch bzw. Ausbau vorhandener Keller sowie alle Erdarbeiten für Neubauten durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege baubegleitend überwacht werden [...].“	Unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.	aufgenommen
Regierungspräsidium Freiburg Geotechnik 11.08.2021	„[...] Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Die Festgesteine werden in der Westhälfte des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten,	Unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.	aufgenommen

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p>		
<p>Netze BW GmbH 15.07.2021</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfgärten II“ verläuft eine Gashochdruckleitung (HGD) DN 250 St, PN 4 unseres Unternehmens. Zur Sicherung des Bestandes und des Betriebes, sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen (2x3m rechts und links der Leitungssachse). Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens</p>	<p>Die Leitung befindet sich im Bereich der Daimlerstraße. Eine planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich. Die Informationen werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>	<p>Keine Änderung</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Gasanlagen beeinträchtigen oder gefährden (z. B. Geländeänderung). Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich und ausreichend bemessen sein und die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhenniveaus) und Tiefbauarbeiten gefährdet werden.</p> <p>Des Weiteren muss beachtet werden, dass die Überdeckung der bestehenden Gashochdruckleitung während der Baumaßnahme aus Sicherheitsgründen 80 cm nicht unterschreiten darf und dass das Überfahren der Leitung mit schwerem Gerät bei einer geringen Deckung nur mit geeigneten Schutzvorkehrungen zur Last-verteilerung wie z. B. Baggermatratze möglich ist. Die Überdeckung der Gashochdruckleitung muss nach Abschluss der Arbeiten mindestens 100 cm betragen.</p> <p>Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW125 Abs. 6.1 (Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baum und Leitung) einzuhalten.</p>		
<p>Polizeipräsidium Aalen 03.08.2021/ 09.08.2021</p>	<p>Sachbereich Kriminalprävention „Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen bezüglich der Wohnbebauung aus Sicht der Kriminalprävention grundsätzlich keine Bedenken.“</p>	<p>Nicht B-Plan-relevant. Die Vorschläge und der Hinweis auf das Beratungsangebot wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>Keine Änderung</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>Es wurden allgemeine Vorschläge zu folgenden Themenbereichen abgegeben: Schutz vor Einbruch, Grundsätzliche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur, Wohnumfeld (Grün- und Freiflächen, Stellflächen für PKW und Zweiräder, ÖPNV-Haltestellen, Überbaubare Grundstücksflächen), Gestaltung von Gebäuden (Eingangsbereich, Keller, Gemeinschaftsräume, Fahrstühle, Balkone, Terrassen und Fassaden). Ergänzend dazu wurde auf das kostenlose kriminalpolizeiliche Beratungsangebot hingewiesen.</p>		
	<p>Sachbereich Verkehr „[...] bestehen seitens des PP Aalen-FEST-E.V, grundsätzlich keine Einwände. Es wird lediglich um Beachtung der Vorgaben bei der Anlegung einer Tiefgarage, insbesondere der vorgegebenen Sichtfelder bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Daimlerstraße, nach RAST06 gebeten. Es wird um weitere Beteiligung, insbesondere in verkehrspolizeilicher Sicht gebeten.“</p>	<p>Nicht B-Plan-relevant. Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergegeben.</p>	Keine Änderung
<p>Telefonica Germany GmbH & Co. OHG 09.08.2021</p>	<p>Es sind die „folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch</p>	<p>Die Linienführung wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen.</p>	aufgenommen

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 47 m und 77 m über Grund [...]. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden [...].“</p>		
<p>Öffentlichkeit 1 17.07.2021</p>	<p>„[...] im Bebauungsplan finde ich leider keine Beschreibung wie die Tiefgarage aufgeteilt und genutzt werden soll. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsweisenden Entwicklung moderner Mobilität ist es mir sehr wichtig darauf hinzuweisen, dass genügend Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes mit vorhandenem Stromanschluss zum Aufladen des Fahrradakkus, in der neuen Tiefgarage vorhanden sein sollten. Diese Stellplätze sollten auch von den Bewohnern der angrenzenden Gebäude Weidachstraße 10 und Daimlerstraße 11</p>	<p>Nicht B-Plan-relevant. Ein Bebauungsplan regelt entsprechend den in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) möglichen Inhalten die städtebauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs. Eine differenzierte Regelung der der Tiefgaragennutzung und -aufteilung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans, sondern Sache des Bauherrn. Sowohl die Stellplätze für KFZ als auch für Fahrräder sind gemäß § 37 Landesbauordnung (LBO) herzustellen und im Baugesuch nachzuweisen. Die Mitnutzung einer privaten Tiefgarage durch Dritte ist planungsrechtlich nicht regelbar: Der Bau eines</p>	<p>Keine Änderung</p>

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>genutzt werden dürfen. Damit steigert sich auch die Wohnqualität der Bewohner dieser Gebäude. Sind derartige Stellplätze in der Tiefgarage nicht vorgesehen, schlage ich als Alternative ein entsprechendes Gebäude oberirdisch vor.</p> <p>Insgesamt ist es für mich nicht verständlich, weshalb ein so wichtiges Thema im Bebauungsplan nicht thematisiert wird! Würde doch damit eine Verkehrsentlastung durch Kraftfahrzeuge in der gesamten Stadt gefördert. Ich bitte dringend um Berücksichtigung dieser wichtigen Angelegenheit [...].“</p>	<p>entsprechenden oberirdischen Gebäudes zur Lösung der Parkierungsproblematik kann nicht Aufgabe eines Grundstückseigentümers sein, der mit dem Missstand nicht ursächlich zu tun hat.</p>	
Öffentlichkeit 2	<p>Wir erheben Einspruch gegen die im Bauvorhaben „Dorfgärten II“ genannte Stockwerkserhöhung, der Gebäude Hofener Straße 17, 19, 21 und 23, auf insgesamt 5 Etagen. Diese Stockwerkserhöhung einschließlich der zur Hofener Straße vorgestellten Türme, gegenüber dem jetzigen Bauzustand, stellt eine Beeinträchtigung der Gebäude Hofener Straße 28 – 32 dar. Diese Beeinträchtigung besteht in der Sonnenabschattung in den Monaten Oktober bis März. Der Sonnenstand in dieser Zeit erreicht bei den bestehenden Gebäuden, Hofener Straße 17, 19, 21 und 23 schon im jetzigem Bauzustand den First, bei einem Ausbau des bisherigen Dachbodens und die weitere Erhöhung um 1 Stockwerk wäre die o.g. Abschattung unweigerlich gegeben. Dieses stellt eine Minderung der Wohnqualität dar, durch fehlendes Licht und Sonneneinstrahlung, sowie die</p>	<p>Der Landesgesetzgeber regelt im § 5 Landesbauordnung (LBO) die Abstandsflächen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen. Sie betragen allgemein gemäß §5 Abs. 7 Nr. 1 LBO 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe der höheren Gebäudeteile an der Hofener Straße eine Abstandsfläche von 6,8 m und 5,6 m an den niedrigeren Gebäudeteilen erforderlich ist. Der Abstand zu den Gebäuden 28-32 beträgt zwischen ca. 20 und 25 m, je nach Lage. Für die 2-geschossigen Bestandsgebäude mit Pultdach ist eine Abstandsfläche von ca. 4 m erforderlich. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, die eine angemessene Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherstellen liegen bei der vorhandenen Bebauung nördlich der Hofener Straße und der südlich angrenzenden geplanten Neubebauung zwischen 9,6 m und 10,8 m (Summe der notwendigen Abstandsflächen). Der tatsächlich vorhandene Abstand beträgt ca. das Doppelte des gesetzlich</p>	Keine Änderung

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>sich daraus ergebende Wertminderung unserer Immobilien. Diese berechtigten Bedenken bezüglich der Dimensionen wären eher akzeptabel und wir als Nachbarn könnten uns damit arrangieren, wenn auf das 5. Stockwerk bei den genannten Gebäuden verzichtet und die jetzige Firsthöhe beibehalten wird. Zumal wir als Nachbarn uns auf eine Lärm- und Schmutzbeeinträchtigung für die nächsten 4-5 Jahre einstellen müssen. Als weitere Anmerkung sehen wir auch eine noch größere Verkehrsbelastung als bisher, durch die zusätzliche Anzahl der Wohnungen von 48 auf 144 (lt. Fellbacher Stadtanzeiger Nr. 27). Daraus sehen wir durch diese größere Verkehrsbelastung auch zusätzliche Parkprobleme, in der jetzt schon angespannten Parkplatzsituation in der Hofener Straße, da ja nicht für jede Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz geplant ist. Zumal das vorgesehene Verkehrskonzept für diesen Bereich bis heute wohl noch nicht geklärt ist. Wie u.a. das Durchfahrtsverbot von LKW`s über 3,5 t, zwar ist dieses Durchfahrtsverbot vorhanden, jedoch wird es häufig ignoriert und leider auch nicht kontrolliert. Ebenso wäre eine Geschwindigkeitsreduzierung gegenüber der jetzigen Situation sinnvoll.</p>	<p>erforderlichen Abstands. Um den dringenden Wohnbedarf zu decken und einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen (Innen- statt Außenentwicklung), ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich sinnvoll und die sich daraus für die Nachbarschaft ergebenden Veränderungen verträglich.</p> <p>Die Erschließung der „neuen“ Wohnbebauung erfolgt über eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt in der Daimlerstraße. Dadurch wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Osten durch zusätzliches Verkehrsaufkommen möglichst geringgehalten wird. Die Leistungsfähigkeit der Daimlerstraße wurde anhand einer gutachterlichen Stellungnahme nachgewiesen. Für die geplante Bebauung sind gemäß § 37 LBO die erforderlichen Stellplätze (ein Stellplatz je Wohnung) nachzuweisen.</p> <p>Verkehrsrechtliche Regelungen sind über einen Bebauungsplan nicht möglich. Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>	
Öffentlichkeit 3	<p>„Ablehnung des Bebauungsplan Dorfgärten II [...] Grundsätzlich begrüßen wir die Neugestaltung und Modernisierung der alten Gebäude.“</p>	<p>Ein Bebauungsplan enthält entsprechend § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des Planes. Aussagen zur Baustellenabwicklung,</p>	Keine Änderung

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>Eine Wohnungssteigerung von 48 Wohnungen auf knapp 150 Wohnungen auf der gleichen Fläche beruht hier rein auf wirtschaftliches Interesse der Eigentümer und der Bebauungsplan ist ein rücksichtsloser Entwurf gegenüber der Nachbarschaft und Grünflächen.</p> <p>Wie aus der Presse zu hören ist, sind an der Weidachstraße 6-stöckige Gebäude in länglicher Bauweise der Straße entsprechend geplant.</p> <p>Dies entspricht praktisch einer Verdoppelung der Höhe. Als Eigentümer würden wir auf eine Gebäudewand schauen.</p> <p>Auf einer grünen Wiese wäre dies verständlich, das hier auf maximale wirtschaftliche Sichtweise gehandelt wird, aber hier ist auf einer einmaligen Art und Weise der Bebauungsplan im Interesse der Eigentümer geändert worden, obwohl das ein gewachsener Ortsteil mit 1-3 Familien Häuser ist.</p> <p>In den ganzen Informationen und Unterlagen wird nur das Interesse der Eigentümer argumentiert. Der Gemeinderat ist auch dazu verpflichtet die Interessen der Anwohner zu wahren und zu schützen.</p> <p>Fragen und Begründungen</p> <ul style="list-style-type: none"> -Die Lärmbelästigung würde erheblich steigen. Schon bisher hallt es sehr stark Richtung Weidachstr und Kaiserbacherstr. -Wie ist das gesteigerte Verkehrsaufkommen von 300% geregelt? 	<p>Nachbarschaft, Haftung sind dagegen nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Bei der Aufstellung eines B-Planes müssen die gesetzlichen Vorgaben auch des Landesbaurechts beachtet werden.</p> <p>B-Plan-relevante Aspekte der Bedenken:</p> <p><u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Um den dringenden Wohnbedarf zu decken und einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen (Innen- statt Außenentwicklung), ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich sinnvoll und die sich daraus für die Nachbarschaft ergebenden Veränderungen verträglich. Durch die Nachverdichtung in bereits erschlossenen Bereichen kann Versiegelung im Außenbereich verhindert werden. Die Stadt sieht in diesem, schon im Vorfeld eng begleiteten, Vorhaben eine sehr gute Möglichkeit, dies umzusetzen.</p> <p>Der Landesgesetzgeber regelt im § 5 Landesbauordnung (LBO) die Abstandsflächen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen. Sie betragen allgemein gemäß §5 Abs. 7 Nr. 1 LBO 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, das zwischen der vorhandenen Bebauung in der Weidachstraße und den geplanten 4- bis 5-geschossigen Bebauung, bei Ausnutzung der maximal möglichen Höhe, ein Abstand von ca. 8 m bis 9 m je nach Lage erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an Belichtung und Belüftung zu erfüllen. Der tatsächliche Abstand beträgt 23 m bis 25 m und ist somit mehr als doppelt so groß.</p>	
--	--	--	--

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>-Die Nachbarschaft in der Weidachstr. und Hofenerstr. besteht aus 1-3 Familien Häuser, diese würden einen erheblichen Wertverlust erleiden. Wer fängt diese auf? Übernimmt Verantwortung?</p> <p>-Welche Regelung gibt es während der Bau- phase mit Lärm, Schmutz?</p> <p>-Welche Regelung gibt es beim Staub an den Häusern (einige sind erst in den letzten Jah- ren saniert worden) und an den Fahrzeugen?</p> <p>-Wie ist die Regelung mit den ganzen Hand- werk- und Baustellenfahrzeuge?</p> <p>-Was passiert mit der oberirdischen Strom- leitung? Wird diese für alle Anwohner unter- irdisch neu verlegt?</p> <p>-Wer übernimmt diese Kosten?</p> <p>-Wer übernimmt Kosten bei Straßenschä- den?</p> <p>-Wer haftet bei Schäden an den Gebäuden, Grundstücke?</p> <p>-Bei starken Regen überlaufen die Abwasser- kanäle, wie wird das jetzt bei einer Verdrei- fachung der Einwohner sichergestellt? Das Abwasserproblem ist länger bekannt, daher sind seit einiger Zeit Abwasserunternehmen beschäftigt.</p> <p>-Die Gebäude sind hochgradig mit Asbest versucht. Wie wird 100% sichergestellt das keine Partikel von den Anwohnern, Kindern eingeatmet werden? Das keine Partikel in den Gärten niedergehen?</p>	<p>Das neu entstehende Quartier befindet sich im Über- gang zwischen kleinteiliger Wohnnutzung im Osten und Nordosten, größeren Wohngebäuden im Norden und Süden und einer gewerblichen Nutzung mit ent- sprechender Bebauung im Westen. Als Bindeglied zwischen den vorhandenen Strukturen ist die vorlie- gende Planung mit ihrer Höhenabwicklung städtebau- lich angemessen.</p> <p><u>Bepflanzung</u> Durch Festsetzung von Baumpflanzungen und Erhalt von Bäumen wird sichergestellt, dass nach Umset- zung des Vorhabens mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen vorhanden sein wird.</p> <p><u>Regenwasserversickerung</u> Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern, einer begrünten Tiefgarage und wasserdurchlässigen Belägen für Zuwege und Zufahrten wird ein Beitrag zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswas- ser geleistet. Berechnungen im Vorfeld ergaben eine Halbierung des heute abfließenden Regenwassers.</p> <p><u>Lärm</u> In der Baunutzungsverordnung werden die Bauge- bietsarten nach ihrer jeweiligen Zweckbestimmung typisiert und eine entsprechende Immissionsschutz- Rangfolge festgelegt. Dies betrifft sowohl die Emissi- onsträchtigkeit als auch die Immissionsempfindlich- keit. Der neue Bebauungsplan sieht entsprechend dem alten ein Allgemeines Wohngebiet vor. Es kommt demnach zu keinen Änderungen durch die geplante</p>	
--	--	---	--

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>-Eine Aufstockung der Gebäude an der Weidachstr. von 5 -6 Stockwerke wird abgelehnt.</p> <p>-Bei der Bauhöhe würden wir schon Nachmittag keine Sonne mehr erhalten. Inwieweit wurde der Sonneneinstrahlungswinkel berücksichtigt?</p> <p>-Wer übernimmt dadurch unter anderem die Kosten bei Reduzierung der PV Anlagen?</p> <p>-Was passiert mit dem alten Baumbestand / Pflanzen?</p> <p>-Wie wird Sichtschutz für die Anwohner gewährleistet?</p> <p>-Mit der geplanten Bauhöhe, haben die Bewohner direkten Blick in die Gärten, es gibt keine Privatsphäre mehr.</p> <p>-Der Eigentümer ist bisher in keiner Kommunikation mit den Anwohnern gegangen.</p> <p>-Warum wurde vom Bauamt z.B. für ein Eigentümer das Dachgeschoß von 75% auf 85% auszubauen abgelehnt, aber hier wird großzügig auf die schnelle ein ganzer Bebauungsplan um eine Steigerung von 300% geändert?</p> <p>-Wie ist die Zusammensetzung der Mieter geplant?</p> <p>-Zum Teil wohnen hier Eigentümer glücklich seit 50 Jahren auch zufrieden mit der Arbeit unserer Gemeinderäte aber dieser Bebauungsplan ist eine Zumutung und ein Schlag ins Gesicht.</p> <p>Unterschriften der Anwohner wurden eingeholt.</p>	<p>Bebauung bzgl. der Emissionsträchtigkeit, die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hat.</p> <p><u>Erschließung</u> Die Erschließung der „neuen“ Wohnbebauung erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt in der Daimlerstraße. Dadurch wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Osten durch zusätzliches Verkehrsaufkommen möglichst geringgehalten wird. Die Leistungsfähigkeit der Daimlerstraße wurde anhand einer gutachterlichen Stellungnahme nachgewiesen.</p>	
--	---	---	--

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>Wir bitten um Beantwortung und Stellungnahme. Darüber hinaus wünschen wir einen Termin zur Anhörung mit dem Gemeinderat und den Eigentümer.</p>		
Öffentlichkeit 4	<p>„Wir, [...], erheben hiermit Einspruch gegen das Bauvorhaben Dorfgärten II, Fellbach - Oeffingen. Wir wenden uns gegen die geplante Stockwerkerhöhung auf 5 Etagen der Gebäude Hofener Strasse 17, 19, 21 und 23. Diese einschließlich der zur Hofener Straße Stockwerkserhöhung vorgestellten Türme, gegenüber dem jetzigen Bauzustand, stellt eine Beeinträchtigung unserer Wohnanlage [...] dar. Vor allem die unteren Wohnungen unserer Wohnanlage erhalten eine Minderung der Wohnqualität durch eine geringere Sonneneinstrahlung in den Monaten Oktober bis März. Dieses Vorhaben ergibt eine Wertminderung der bestehenden Immobilien. Wir, als Nachbarn zum danebenliegenden Industriegebiet, müssen jetzt schon viel mehr Lärm und Schmutz ertragen. Die Verkehrsbelastung und das Parkplatzproblem wird auf jeden Fall größer werden, da hilft eine neue Tiefgarage auch nicht, zumal nicht für jede Wohnung ein Tiefgaragenplatz vorgesehen ist. Schon allein durch die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von jetzt 48 auf 144 Wohneinheiten wird es ein gravierendes</p>	<p>B-Plan-relevante Aspekte der Bedenken: <u>Gebäudehöhe</u> Um den dringenden Wohnbedarf zu decken und einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Bodensicherzustellen (Innen- statt Außenentwicklung), ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich sinnvoll und die sich daraus für die Nachbarschaft ergebenden Veränderungen verträglich. Durch die Nachverdichtung in bereits erschlossenen Bereichen kann Versiegelung im Außenbereich verhindert werden. Der Landesgesetzgeber regelt im § 5 Landesbauordnung (LBO) die Abstandsflächen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen. Sie betragen allgemein gemäß §5 Abs. 7 Nr. 1 LBO 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, das zwischen der vorhandenen Bebauung im Stieberweg und den geplanten 4- bis 5-geschossigen Bebauung, bei Ausnutzung der maximal möglichen Höhe, ein Abstand von ca. 8 m bis 9 m je nach Lage erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an Belichtung und Belüftung zu erfüllen. Der tatsächliche Abstand zwischen Bestand im Stieberweg und der geplanten Bebauung beträgt 25 m bis 70 m. Das neu entstehende Quartier befindet sich im Übergang zwischen kleinteiliger Wohnnutzung im Osten und Nordosten, den höheren Gebäuden im</p>	Keine Änderung

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
Stellungnahmen zum Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“

	<p>Parkplatzproblem geben, zumal das vorgesehene Verkehrskonzept für diesen Bereich bis heute noch nicht geklärt ist, u.a. das Durchfahrverbot von LKW's über 3.5 Tonnen, welches häufig ignoriert und leider auch nicht kontrolliert wird.“</p>	<p>Stieberweg und im Süden und einer gewerblichen Nutzung mit entsprechender Bebauung im Westen. Als Bindeglied zwischen den vorhandenen Strukturen ist die vorliegende Planung mit ihrer Höhenabwicklung städtebaulich angemessen.</p> <p><u>Verkehr / Stellplätze</u> Die Erschließung der „neuen“ Wohnbebauung erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt in der Daimlerstraße. Dadurch wird sichergestellt, dass die Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Osten durch zusätzliches Verkehrsaufkommen möglichst geringgehalten wird. Die Leistungsfähigkeit der Daimlerstraße wurde anhand einer gutachterlichen Stellungnahme nachgewiesen. Für die geplante Bebauung sind gemäß § 37 LBO die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Verkehrsrechtliche Regelungen sind über einen Bebauungsplan nicht möglich. Die Anregung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>	
--	--	---	--

Ohne Anregungen und Bedenken: Verband Region Stuttgart, TransnetBW GmbH, Planungsverband Unteres Remstal, Zweckverband Landeswasser

Ohne Antwort: Abfallwirtschaftsgesellschaft des Rems-Murr-Kreises mbH, Deutsche Telekom AG, NABU Deutschland, Arbeitsgemeinschaft die Naturfreunde in BW e.V., BUND Deutschland, Landesnaturschutzbund, Bundesnetzagentur, Vodafone BW GmbH, Polizeirevier Fellbach, Busunternehmen Schlienzy, Omnibus-Verkehr Ruoff GmbH