

Gemeinde Kaisersbach

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Gartenstraße Nord"

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB -

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.06.2025 bis einschließlich 16.07.2025.

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird im Folgenden berichtet:

Beteiligte/r	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	26.06.2025	<p>Wir melden Bedenken an, wenn das neue Bebauungsgebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen wird. In der Beschreibung steht, dass Richtung Norden, bzw. Richtung Westen die Gartenstraße Wohnbebauung vorhanden ist.</p> <p>Das ist nicht korrekt: Wir [REDACTED] sind ein Gewerbe (im Mischgebiet). Wir sind nicht ausgesprochen laut, aber es gibt immer wieder Emissionsspitzen.</p> <p>Auch ist nach unserem Wissen auf dem ehemaligen Wellenreiter-Gelände noch ein Gewerbe, [REDACTED].</p> <p>Bei Ausweisung des neuen Gebietes als reines Wohngebiet, würde unsere aktuelle Arbeit, sowie eine Nachfolgesuche u.U. sehr erschwert.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Im Planungsverlauf wurde von einem allgemeinen Wohngebiet abgesehen. Die Begründung wurde dahingehend angepasst. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine qualitätsvolle und hinsichtlich Bebauung und Nutzung in die Ortsstruktur integrierte städtebauliche Ergänzung zu schaffen. zentralen Bereich des Plangebiets wird ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehöriger Scheune planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Nutzungsstruktur aus Wohnen und landwirtschaftlich geprägter Nebennutzung entspricht dem typischen Charakter eines Dörflichen Wohngebiets und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft gesichert.</p> <p>Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem angestrebten Charakter eines dörflich geprägten Wohngebiets, das Wohnen in Verbindung mit landwirtschaftlich geprägten Strukturen und einer maßvollen gewerblichen Ergänzung ermöglicht.</p>

			<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose - Stand 03.03.2026 - erstellt. Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzung - s.o. - wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.</p> <p>Untersucht wurden zum einen die Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Anlagenlärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen — insbesondere der südlich gelegenen Zimmerei Müller sowie der Gewerbegebietsflächen Lauch, Lauch II, Leinäcker und der gewerblichen Nutzungen an der Gartenstraße 14 und 28.</p> <p>Zum anderen wurden die Auswirkungen des durch die Planung erzeugten Mehrverkehrs auf die schützenswerte Nachbarschaft untersucht. Als Beurteilungsgrundlagen dienten die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die TA Lärm. Da das Dörfliche Wohngebiet in der TA Lärm nicht explizit benannt ist, wurden in Anlehnung an die DIN 18005 die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete herangezogen (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und die planbedingte Verkehrszunahme als zumutbar eingestuft werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt somit zu keiner Verschärfung der bestehenden Anforderungen an die gewerblichen Nutzungen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
2	17.07.2025	<p>Hiermit lege ich [REDACTED] formell Einspruch gegen den geplanten Bebauungsplan Gartenstraße Nord ein.</p> <p>Unser Betrieb ist [REDACTED] im Gewerbegebiet der Gemeinde Kaisersbach ansässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose - Stand 03.03.2026 - erstellt. Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzung - s.o. - wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.</p>

		<p>Wir haben eine eigene Produktion mit Metall- und Holzbearbeitungsmaschinen welche zu unterschiedlichen Tageszeiten zwischen 7.00 und 17.00 Uhr zum Einsatz kommen.</p> <p>LKW-Anlieferungen mit Staplerentladung können auch schon gegen 6.30 Uhr erforderlich sein. Die Hoffläche für LKW-Anlieferungen befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite vom Bebauungsplan Gartenstraße Nord.</p> <p>Wir begrüßen die Bemühungen um die Entwicklung und die Schaffung neuen Wohnraums. Dennoch sind wir der Auffassung, dass die unmittelbare Nähe unseres Gewerbebetriebs zu einem reinen Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen könnte, insbesondere im Hinblick auf Lärm und Verkehrsaufkommen.</p> <p>Aus diesem Grund bitten wir höflichst um die Überprüfung und Umwandlung der geplanten Nutzung in ein</p>	<p>Untersucht wurden zum einen die Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Anlagenlärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen — insbesondere der südlich gelegenen Zimmerei Müller sowie der Gewerbegebietsflächen Lauch, Lauch II, Leinäcker und der gewerblichen Nutzungen an der Gartenstraße 14 und 28.</p> <p>Zum anderen wurden die Auswirkungen des durch die Planung erzeugten Mehrverkehrs auf die schützenswerte Nachbarschaft untersucht. Als Beurteilungsgrundlagen dienen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die TA Lärm. Da das Dörfliche Wohngebiet in der TA Lärm nicht explizit benannt ist, wurden in Anlehnung an die DIN 18005 die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete herangezogen (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und die planbedingte Verkehrszunahme als zumutbar eingestuft werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt somit zu keiner Verschärfung der bestehenden Anforderungen an die gewerblichen Nutzungen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Kaiserbach beabsichtigt das Bebauungsverfahren fortzuführen.</p> <p>Berücksichtigung Im Planungsverlauf wurde von einem allgemeinen Wohngebiet abgesehen. Die Begründung wurde dahingehend angepasst. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine qualitätsvolle und hinsichtlich Bebauung und Nutzung in die Ortsstruktur integrierte städtebauliche Ergänzung zu schaffen. zentralen Bereich des Plangebiets wird ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehöriger Scheune planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Nutzungsstruktur aus Wohnen und landwirtschaftlich geprägter Nebennutzung entspricht</p>
--	--	--	---

		<p>Mischgebiet, um eine ausgewogene und verträgliche Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Ein Mischgebiet würde die Flexibilität in der Nutzung erhöhen und gleichzeitig die Interessen der Anwohner sowie unseres Gewerbebetriebs angemessen berücksichtigen.</p> <p>Eine heranrückende Wohnbebauung darf nicht zu Lasten von seit Jahrzehnten bestehenden Betrieben gehen.</p> <p>Für ein konstruktiven Dialog stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>dem typischen Charakter eines Dörflichen Wohngebiets und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft gesichert.</p> <p>Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem angestrebten Charakter eines dörflich geprägten Wohngebiets, das Wohnen in Verbindung mit landwirtschaftlich geprägten Strukturen und einer maßvollen gewerblichen Ergänzung ermöglicht.</p> <p>Berücksichtigung Durch die o.g. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung kommt es zu keiner Verschärfung der bestehenden Anforderungen an die gewerblichen Nutzungen.</p>
3	15.07.2025	<p>Als Eigentümer und Geschäftsführer [REDACTED] erhebe ich hiermit Einwendungen gegen die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gartenstraße Nord“ und gegen den Bebauungsplan „Gartenstraße Nord“.</p> <p>Meine Einwände betreffen die Ausweisung eines Wohngebietes bzw. die geplante überwiegende Nutzung als Wohngebiet oder reinem Wohngebiet im Bereich zwischen Gartenstraße und Lichtestraße.</p> <p>Dieses Gebiet war in der Vergangenheit in sämtlichen Satzungen, Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen als Mischgebiet ausgewiesen und es grenzt im Süden teilweise direkt und teilweise mit sehr geringem Abstand an unseren Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 1291 und an das Gewerbegebiet Lauch in der Lichtestraße. Es steht zu befürchten, dass die jetzt vorgesehene</p>	<p>Berücksichtigung Im Planungsverlauf wurde von einem allgemeinen Wohngebiet abgesehen. Die Begründung wurde dahingehend angepasst. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine qualitätsvolle und hinsichtlich Bebauung und Nutzung in die Ortsstruktur integrierte städtebauliche Ergänzung zu schaffen. zentralen Bereich des Plangebiets wird ein vorhandenes Wohngebäude mit zugehöriger Scheune planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Nutzungsstruktur aus Wohnen und landwirtschaftlich geprägter Nebennutzung entspricht dem typischen Charakter eines Dörflichen Wohngebiets und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft gesichert.</p> <p>Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem angestrebten Charakter eines dörflich geprägten Wohngebiets, das Wohnen in Verbindung mit landwirtschaftlich geprägten Strukturen und einer maßvollen gewerblichen</p>

		<p>Umsetzung zu Konflikten im Bereich Immissionsschutz und Lärmschutz führen wird und dass diese zu Lasten unseres Unternehmens ungelöst bleiben und in Klagen und Auflagen münden.</p> <p>Für unseren Betrieb würde dies zu Einschränkungen in der Entwicklung, Modernisierung und Auslastung des Betriebes führen. Wir sind zwar an der Zahl der Beschäftigten gemessen ein eher kleiner Betrieb, wir verfügen jedoch über eine Ausstattung mit verschiedenen Hobel- und Nagelautomaten und fertigen regelmäßig vorgefertigte große Bauteile.</p> <p>Die Verladung der Bauteile und Materialien erfordert bei großen Baustellen und Sondertransporten gelegentlich die Verladung in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden. Die Hobel- und Nagelgeräte und auch unsere Sägen erzeugen je nach Einsatz Geräuschpegel, die dem derzeit anschließenden Mischgebiet im Wesentlichen immer angemessen waren, jedoch die Grenzwerte für ein Wohngebiet mit allergrößter Wahrscheinlichkeit deutlich übersteigen.</p> <p>Die fortschreitende Automatisierung und der akute Fachkräftemangel lassen uns laufend über die Neuananschaffung ähnlicher Maschinen nachdenken und somit ist ein gewisser Spielraum bei den Schallemissionen von großer Wichtigkeit für die Erhaltung unserer Wettbewerbsfähigkeit.</p> <p>Unser Betrieb besteht an diesem Standort seit über 50 Jahren. Dies begann in der Gartenstraße 31, das Betriebsgelände wuchs dann weiter Richtung Süden und Osten und reicht jetzt über die Lichtestraße 1 bis zur Lichtestraße 6. Auch auf dem Lagerplatz in der Lichtestraße 6 ist eine Ausstattung mit einer großformatigen Plattensäge bereits geplant. Schon seit der Genehmigung 1968 bestand die lärmschutzrechtliche Auflage der Genehmigung bisher immer darin, den</p>	<p>Ergänzung ermöglicht.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure, Winnenden, eine Schallimmissionsprognose - Stand 03.03.2026 - erstellt. Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzung - s.o. - wird das Plangebiet als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.</p> <p>Untersucht wurden zum einen die Einwirkungen auf das Plangebiet durch den Anlagenlärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen — insbesondere der südlich gelegenen Zimmerei Müller sowie der Gewerbegebietsflächen Lauch, Lauch II, Leinäcker und der gewerblichen Nutzungen an der Gartenstraße 14 und 28.</p> <p>Zum anderen wurden die Auswirkungen des durch die Planung erzeugten Mehrverkehrs auf die schützenswerte Nachbarschaft untersucht. Als Beurteilungsgrundlagen dienten die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die TA Lärm. Da das Dörfliche Wohngebiet in der TA Lärm nicht explizit benannt ist, wurden in Anlehnung an die DIN 18005 die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete herangezogen (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und die planbedingte Verkehrszunahme als zumutbar eingestuft werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt somit zu keiner Verschärfung der bestehenden Anforderungen an die gewerblichen Nutzungen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
--	--	---	--

		<p>Lärmpegel für die Nachbarschaft in einem für Mischgebiete angemessenen Bereich zu halten. Die Angaben waren 1968 bereits dieselben wie heute in der TA Lärm. Insofern wäre die Ausweisung eines Wohngebietes eine starke Einschränkung gegenüber der erteilten Genehmigung und damit eine Beschneidung unseres Eigentumsgrundrechts.</p> <p>In dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss kann ich nicht erkennen, dass eine hinreichende Untersuchung und Abwägung der Zumutbarkeiten hinsichtlich Lärmschutz zwischen den künftigen Bewohnern und den Interessen unseres Unternehmens und seiner Mitarbeiter vorgenommen wurde. Ich gehe daher davon aus, dass dem Gebot der Rücksichtnahme auf unsere bereits seit 50 Jahren bestehenden Interessen nicht angemessen Rechnung getragen wurde.</p> <p>Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, ein vollständigen Text meiner Einwendungen dem Gemeinderat für eine Stellungnahme zuzuleiten. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.</p>	
--	--	--	--

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kaisersbach
Stuttgart, den 17.04.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP