

Gemeinde Kaisersbach

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Welzheimer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Zeitraum vom Donnerstag, 02.05.2024 bis einschließlich Montag, 03.06.2024

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird im Folgenden berichtet:

Beteiligte/r	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	16.05.24	<p>Der Grund für den Kauf unserer Immobilie in Kaisersbach, speziell im Tannenweg 1, war unter anderem die Lage. Natur und ländliche Idylle waren zentrale Kriterien.</p> <p>Durch den Bau der Immobilien direkt angrenzend zu unserem Grundstück würde der Wert der Immobilie enorm geschmälert werden und von Privatsphäre könnte keine Rede mehr sein. Wie auf dem Bauplan deutlich zu sehen ist, grenzt eine der bebaubaren Flächen direkt an unseren Grundstückszaun (siehe beigefügte Skizze). Mit Ruhe, ländlicher Idylle und der Sicht ins Grüne wäre schlagartig Schluss. Ganz zu Schweigen von der bedrückenden Enge und der Tatsache, dass wir in den Abendstunden gar keine Sonne mehr abbekommen. Für uns konkret im kleinsten Haus dieser Reihe bedeutet diese Planung von 3 Seiten komplett zugebaut zu sein.</p> <p>Jedem Bauplaner müsste klar sein, dass wir speziell in der Immobilie Tannenweg 1 auf das Äußerste belastet wären.</p> <p>Die potenziellen Käufer der Grundstücke wissen im</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet und wurde zu den folgenden Themen wesentlich geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung Abstand zwischen Neubaugebiet und Bebauung Ahornstraße (entlang der östlichen Plangebietsgrenze) - kleinteilige Bebauung mit Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge und zwei Vollgeschossen entlang der östlichen Plangebietsgrenze - Versetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen nach Süden an die Welzheimer Straße. Festsetzung von Rücksprüngen des Dachgeschosses entlang der Ahornstraße. <p>Durch die Umplanung wurde ausreichend Abstand zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet geschaffen. In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudetypologien und -höhen wird ein harmonischer Übergang zwischen Alt und neu ge-</p>

		<p>Vorfeld über die baulichen Gegebenheiten Bescheid, wir als Bestandsbesitzer haben keine Entscheidungsmacht darüber. Wir sind im Prinzip dem Bauvorhaben und den sich daraus ergebenden Konsequenzen vollständig ausgesetzt. Wir hätten diese Immobilie sicher nicht erworben, wenn bereits von 3 Seiten alles zugebaut gewesen wäre.</p> <p>Wir stimmen der Umsetzung der vorgelegten Pläne in KEINEM Fall in der Form zu.</p>	währleistet.
2	21.05.24	<p>Mein persönliches Anliegen zum entstehenden Baugebiet Hauptstraße-Ahornstraße. Beginnend mit der Zufahrt zur neuen Siedlung entsteht zu viel Verkehr in der Ahornstraße, der durchgehende Verkehr ist jetzt schon teilweise zu viel.</p> <p>Als die Ahornstraße gebaut und das Baugebiet 1989 erweitert wurde hat die Ahornstraße am Turmweg geendet, d.h. es war eine Sackgasse. Dann gab es das Problem mit dem Linienbus, der in Kaisersbach wenden musste. Das Wenden fand außerhalb von Kaisersbach (Richtung Mönchhof, Abbiegung Bruch auf der Landstraße) statt. Dies wurde als gefährlich eingestuft und somit wurde eine Lösung gesucht. Daraufhin wurde die Ahornstraße durchgängig gemacht. Zunächst jedoch nur von dem Bus, später dann für den kompletten Verkehr, sodass jeder den Durchgang nutzte. Auch das Tempo mit 30 km/h wird nicht wirklich mehr beachtet.</p> <p>Nun soll die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet dazu kommen, dadurch wird der Verkehr erweitert. Zur Veranschaulichung meines Anliegens: ca. 40 Häuser sind geplant, für jedes Haus rechne ich mit 2 Autos. Dies würde z. B. für den Weg zur Arbeit 160 Bewegungen (80 raus, 80 wieder nach Hause) bedeuten. Dazu kommen noch Zulieferer, Post, Müll usw.</p> <p>Möchte man diesen Verkehr aus beiden Straßen wie geplant dort zusammenlegen?</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wurde durch ein Fachbüro (BS Ingenieure, Ludwigsburg, Juni 2024) eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Hier wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes „Welzheimer Straße“ auf das bestehende Straßennetz untersucht und bewertet.</p> <p>Zur Beurteilung wurden Verkehrserhebungen durchgeführt. Anschließend wurde das Verkehrsaufkommen des Plangebietes ermittelt und auf das angrenzende Straßennetz verteilt, die Qualität des Verkehrsablaufs am maßgebenden Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße bewertet sowie die Verkehrskennwerte für die schalltechnischen Berechnungen ermittelt.</p> <p>Für die Ahornstraße wurde zum jetzigen Zeitpunkt eine Gesamtbelastung von 180 Kfz/24 h berechnet. Der Anteil des Schwerverkehrs > 3,5 t ist mit 2 Fahrzeugen/24 h (1,1 %) gering.</p> <p>Mit entsprechenden Ansätzen zur Verkehrsmittelwahl, zur Wegehäufigkeit, zum Besetzungsgrad von Fahrzeugen, zum Besucher- und Wirtschaftsverkehr etc. ergibt sich für die geplante Wohnbebauung „Welzheimer Straße“ ein Fahrtenaufkommen von insgesamt ca. 500 Kfz-Fahrten je Werktag (Mo - Fr). Dem Wirtschaftsverkehrsaufkommen sind ca. 6</p>

			<p>Kfz/24 h zuzuordnen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Basis der Belastungswerte des Planfalles – Prognose 2035 (mit Wohngebiet „Welzheimer Straße“) haben gezeigt, dass für den Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/Ahornstraße mit der bestehenden Betriebs- und Ausbauf orm (Mischfahrstreifen in allen Zufahrten) in beiden Hauptverkehrszeiten die Qualitätsstufe A (beste Qualitätsstufe) erzielt werden kann. Es werden Rückstaulängen von maximal einem Fahrzeug (entspricht einer Länge von ca. 6 m) ermittelt.</p> <p>Gemäß den einschlägigen Regelungen/ Richtlinien ist für den linksabbiegenden Verkehr von der L 1150-West zur Ahornstraße weder ein Aufstellbereich noch ein Linksabbiegestreifen erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der ebenfalls zum Bebauungsplan durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (W+W Bauphysik, Leutenbach, 10.07.2024) wurden auf Basis der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erstellten Verkehrsprognosen die künftigen Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Ahornstraße im Bereich der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebäude rechnerisch untersucht. Anhand der berechneten Beurteilungspegel tags und nachts lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die berechneten Beurteilungspegel tags und nachts mit planinduziertem Mehrverkehr liegen unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet [tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] bzw. für ein Mischgebiet [tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)]. – Aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs durch die geplanten Wohnnutzung im Plangebiet „Welzheimer Straße“ ist an der bestehenden Bebauung an der Ahornstraße mit einer Zunahme der Beurteilungspegel zwischen ca. 1 und 5
--	--	--	---

		<p>Ein weiterer Punkt ist der Feldweg – Zugang zum Spazieren und zum großen Spielplatz. Der Feldweg besteht jetzt schon Jahrzehnte und sollte meiner Meinung weiter erhalten bleiben. Gründe dafür zähle ich kurz auf.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rad und Fahrradweg zum Wasserturm/ großer Spielplatz 2. Kindergärten benutzen den Weg regelmäßig 3. Anwohner sind froh solch einen Zugang in die Natur zu haben. Viele Spaziergänger vom Ort nutzen den Weg. Zusätzlich benutzen auch anderen Menschen von Außerhalb die Parkplätze und den direkten Zugang zum Feldweg. 4. Was macht die Feuerwehr, wenn es brennt? Von welcher Seite sollen sie löschen, wenn es um die Sackgasse im Tannenweg geht? Vor ein paar Jahren hatten wir genau das Problem bei einem Hausbrand. Wenn die Zufahrt über den Feldweg nicht gewesen wäre, hätte die Feuerwehr den Brand nicht unter Kontrolle bekommen, ein anderes Haus wäre mit in Brand geraten. Der Zugang vom Turmweg, ist für das Feuerwehrauto zu 	<p>dB(A) zu rechnen.</p> <p>Durch die Aufsiedelung des geplanten Wohngebietes „Welzheimer Straße“ kommt es damit im Bereich der Ahornstraße zu einer Verkehrs- und Lärmzunahme. Die künftigen Verkehrsmengen könne jedoch vom bestehenden Straßensystem problemlos aufgenommen werden. Der Knotenpunkt Ahornstraße/ Welzheimer Straße weist dabei auch künftig die höchste Qualitätsstufe A auf. Der Verkehrslärm an der Ahornstraße im Bereich der Gebietszufahrt in Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung liegt auch künftig deutlich unterhalb den Orientierungswerten für eine Allgemeines Wohngebiet (WA). Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind damit nicht erforderlich.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Mit dem geplanten Wohngebiet „Welzheimer Straße“ entstehen neue attraktive Wegeverbindungen diagonal durch das Neubaugebiet. So verbindet künftig eine fußläufige Verbindung entlang des geplanten „grünen Bandes“ den Ortsrandweg nördlich des Turmweges mit dem Leinweg im Südwesten und in der Weiterführung mit dem Landschaftsraum südlich der Welzheimer Straße (Leintal). Von der Gebietseinfahrt an der Ahornstraße bietet sich künftig zudem entlang des Höhenverlaufs eine fußgängerfreundliche und direkte Verbindung in Richtung der nordwestlich gelegenen Waldgebiete. Vom Areal des Friedhofs ist der Turmweg und der nordwestliche Ortsrand weiterhin über die Ahornstraße bzw. über das Neubaugebiet erreichbar. Auf Erhalt und Ausbau des bestehenden östlichen Randweges wird daher verzichtet. Der Weg wird entsiegelt und kann den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden. Der bestehende Randweg dient nicht zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke. Diese werden über die Ahornstraße und den Tannenweg erschlossen. Über diese</p>
--	--	--	---

schmal gewesen.

Durch gewisse Gespräche mit den Nachbarn in der Straße, entstehen weitere Fragen bzw. viele sind mit dem ausliegenden Plan nicht einverstanden.

Ich habe hier 2 Lösungsvorschläge vorbereitet, wie man die geplante Situation ändern könnte.

Vorschlag 1 / Anlage 1:

Die Zufahrt zur neuen Siedlung könnte so verändert werden, dass die Zufahrt direkt von der Hauptstraße abgeht. Eine Art Abzweigung direkt am Beginn der Ahornstraße. Somit wird der Verkehr in die Ahornstraße nicht weiter belastet. Der Bauplatz (der an der Zufahrt der neuen Siedlung liegt) rückt an Stelle der geplanten Zufahrt in die Siedlung nach oben.

Vorschlag 2 / Ablage 2:

Mit diesem Vorschlag könnte man auch gegebenenfalls für die Zukunft vorplanen / bauen. Die Zufahrt zur neuen Siedlung könnte man gegenüber der Einfahrt zum Friedhof, mittels eines Kreisverkehrs o.ä. geplant werden. Viele Vorteile erschließen sich daraus. Das Problem mit dem zu schnellen Verkehr auf der Hauptstraße (Durchgangsverkehr) würde behoben werden. Wenn in den nächsten Jahren, eine Art Discounter in Kaisersbach entstehen soll, wäre die Zufahrt hierfür evtl. schon vorhanden oder ist weiterhin eine Zufahrt zum Parkplatz des Friedhofes und Besucher.

Auch die Frage/Problem mit der Leitung für das Niederschlagswasser, wäre hier vielleicht eine Lösung. Denn das wäre der kürzeste Weg zur Leih, in der das Wasser abgeleitet werden kann. Für ein weiteres Baugebiet hinter dem Friedhof, wäre auch hier für das Niederschlagswasser etwas vorbereitet.

Straßen erfolgt auch die Rettung im Brandfall. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen kommen hier keine Drehleiterfahrzeuge zum Einsatz. Die Zugänglichkeit der Grundstücke muss von den jeweiligen Eigentümern gewährleistet werden.

		Zur Situation vom Verkehr in die neue Siedlung wäre weniger vom Lärm betroffen. Selbst die Bauplätze, die an die Ahornstraße anliegen wären weiterhin beruhigt.	
3	24.05.24	<p>Anmerkungen zum Bebauungsplan „Welzheimer Straße“</p> <p>Der angrenzende Feldweg entlang der bestehenden Bebauung sollte erhalten bleiben, in Anbetracht dessen, dass ausreichend Abstand zur bestehenden Bebauung gewahrt wird.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Mit dem geplanten Wohngebiet „Welzheimer Straße“ entstehen neue attraktive Wegeverbindungen diagonal durch das Neubaugebiet. So verbindet künftig eine fußläufige Verbindung entlang des geplanten „grünen Bandes“ den Ortsrandweg nördlich des Turmweges mit dem Leinweg im Südwesten und in der Weiterführung mit dem Landschaftsraum südlich der Welzheimer Straße (Leintal). Von der Gebietseinfahrt an der Ahornstraße bietet sich künftig zudem entlang des Höhenverlaufs eine fußgängerfreundliche und direkte Verbindung in Richtung der nordwestlich gelegenen Waldgebiete.</p> <p>Vom Areal des Friedhofs ist der Turmweg und der nordwestliche Ortsrand weiterhin über die Ahornstraße bzw. über das Neubaugebiet erreichbar.</p> <p>Auf Erhalt und Ausbau des bestehenden östlichen Randweges wird daher verzichtet. Der Weg wird entsiegelt und kann den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden. Der bestehende Randweg dient nicht zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke. Diese werden über die Ahornstraße und den Tannenweg erschlossen. Über diese Straßen erfolgt auch die Rettung im Brandfall. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen kommen hier keine Drehleiterfahrzeuge zum Einsatz. Die Zugänglichkeit der Grundstücke muss von den jeweiligen Eigentümern gewährleistet werden.</p>
		Die Bebauung am östlichen Plangebietsrand westlich des Feldweges sollte nicht wesentlich höher als die bestehende Bebauung östliches des Feldweges sein.	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet und wurde zu den folgenden Themen wesentlich geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung Abstand zwischen Neubaugebiet und Bebauung Ahornstraße (entlang der östlichen Plangebietsgrenze) <ul style="list-style-type: none"> - kleinteilige Bebauung mit Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge und zwei Vollgeschossen entlang der östli-

			<p>chen Plangebietsgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> – Versetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen nach Süden an die Welzheimer Straße. Festsetzung von Rücksprüngen des Dachgeschosses entlang der Ahornstraße. <p>Durch die Umplanung wurde ausreichend Abstand zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet geschaffen. In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudetypologien und -höhen wird ein harmonischer Übergang zwischen Alt und neu gewährleistet.</p>
4	31.05.24	<p>Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass kein weiteres Interesse an einem Bauplatz besteht. Dafür würde ich hier gewisse Gedanken zu dem geplanten Baugebiet mitteilen.</p> <p>Am 21.05.24 waren wir zusammen mit meinem bei Ihnen um über das Neubaugebiet zu sprechen und Anregungen abzugeben.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Übersicht mit Nummerierung zu folgenden Anregungen. Nach dem Gespräch haben wir uns noch Gedanken zu dem geplanten Baugebiet gemacht und sind nach aktuellen Informationen definitiv gegen das geplante Baugebiet. Gründe dafür sind der über viele Jahren hinweg anhaltende Baulärm, da das Gebiet nicht auf einmal bebaut werden soll, sondern etappenweise und bei ca. 40 Häusern wird das definitiv eine sehr lange Zeit in Anspruch nehmen. Es spricht ich bereits in der Siedlung herum und man kann eine negative Stimmung über das Baugebiet wahrnehmen. Daraus resultierend, stellt sich die Frage, weshalb das bereits angefangene Baugebiet in der Nähe der Firma Fahrion (Leinäcker und Sonnenhalde) nicht weiter bebaut wird.</p> <p>Zum neu geplanten Baugebiet hätten wir noch ein paar Anregungen:</p>	<p>Kenntnisnahme Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde Kaisersbach wird dafür Sorge tragen die Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung durch den künftigen Baustellenverkehr so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Kenntnisnahme Das Gebiet Leinäcker ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p>

1. Die an Position 1 geplante Ein-/Ausfahrt in das neue Baugebiet erzeugt noch mehr Verkehr und Lärm in die Ahornstraße. Vorschlag hierfür wäre die Einfahrt, sowie die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser auf die linke Seite des Baugebiets zu setzen an Position 2. An der Position 2 gibt es bereits eine angefangene Einfahrt. Somit hätte das Baugebiet eine eigene Zufahrt und die Ahornstraße wäre doppelt belastet.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde durch ein Fachbüro (BS Ingenieure, Ludwigsburg, Juni 2024) eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Hier wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes „Welzheimer Straße“ auf das bestehende Straßennetz untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung wurden Verkehrserhebungen durchgeführt. Anschließend wurde das Verkehrsaufkommen des Plangebietes ermittelt und auf das angrenzende Straßennetz verteilt, die Qualität des Verkehrsablaufs am maßgebenden Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße bewertet sowie die Verkehrskennwerte für die schalltechnischen Berechnungen ermittelt.

Für die Ahornstraße wurde zum jetzigen Zeitpunkt eine Gesamtbelastung von 180 Kfz/24 h berechnet. Der Anteil des Schwerverkehrs > 3,5 t ist mit 2 Fahrzeugen/24 h (1,1 %) gering.

Mit entsprechenden Ansätzen zur Verkehrsmittelwahl, zur Wegehäufigkeit, zum Besetzungsgrad von Fahrzeugen, zum Besucher- und Wirtschaftsverkehr etc. ergibt sich für die geplante Wohnbebauung „Welzheimer Straße“ ein Fahrtenaufkommen von insgesamt ca. 500 Kfz-Fahrten je Werktag (Mo - Fr). Dem Wirtschaftsverkehrsaufkommen sind ca. 6 Kfz/24 h zuzuordnen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Basis der Belastungswerte des Planfalles – Prognose 2035 (mit Wohngebiet „Welzheimer Straße“) haben gezeigt, dass für den Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/Ahornstraße mit der bestehenden Betriebs- und Ausbauf orm (Mischfahrstreifen in allen Zufahrten) in beiden Hauptverkehrszeiten die Qualitätsstufe A (beste Qualitätsstufe) erzielt werden kann. Es werden Rückstaulängen von maximal einem Fahrzeug (entspricht einer Länge von ca. 6 m) ermittelt.

Gemäß den einschlägigen Regelungen/ Richtlinien ist für

den linksabbiegenden Verkehr von der L 1150-West zur Ahornstraße weder ein Aufstellbereich noch ein Linksabbiegestreifen erforderlich.

Im Rahmen der ebenfalls zum Bebauungsplan durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (W+W Bauphysik, Leutenbach, 10.07.2024) wurden auf Basis der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erstellten Verkehrsprognosen die künftigen Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Ahornstraße im Bereich der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebäude rechnerisch untersucht. Anhand der berechneten Beurteilungspegel tags und nachts lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Die berechneten Beurteilungspegel tags und nachts mit planinduziertem Mehrverkehr liegen unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet [tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] bzw. für ein Mischgebiet [tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)].
- Aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs durch die geplanten Wohnnutzung im Plangebiet „Welzheimer Straße“ ist an der bestehenden Bebauung an der Ahornstraße mit einer Zunahme der Beurteilungspegel zwischen ca. 1 und 5 dB(A) zu rechnen.

Durch die Aufsiedelung des geplanten Wohngebietes „Welzheimer Straße“ kommt es damit im Bereich der Ahornstraße zu einer Verkehrs- und Lärmzunahme. Die künftigen Verkehrsmengen könne jedoch vom bestehenden Straßensystem problemlos aufgenommen werden. Der Knotenpunkt Ahornstraße/ Welzheimer Straße weist dabei auch künftig die höchste Qualitätsstufe A auf. Der Verkehrslärm an der Ahornstraße im Bereich der Gebietszufahrt in Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung liegt auch künftig deutlich unterhalb den Orientierungswerten für eine Allgemeines Wohngebiet (WA).
Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen

			Verkehrs sind damit nicht erforderlich.
		2. Eine weitere Anregung wäre, dass man die blauen Bebauungsfelder auf der Höhe von Position 3 nicht direkt an die Grenzen der bestehenden Grundstücke plant.	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet und wurde zu den folgenden Themen wesentlich geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung Abstand zwischen Neubaugebiet und Bebauung Ahornstraße (entlang der östlichen Plangebietsgrenze) <ul style="list-style-type: none"> – kleinteilige Bebauung mit Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge und zwei Vollgeschossen entlang der östlichen Plangebietsgrenze – Versetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen nach Süden an die Welzheimer Straße. Festsetzung von Rücksprüngen des Dachgeschosses entlang der Ahornstraße. <p>Durch die Umplanung wurde ausreichend Abstand zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet geschaffen. In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudetypologien und -höhen wird ein harmonischer Übergang zwischen Alt und neu gewährleistet.</p>
5	02.06.24	<p>1. Es ist eine deutliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner (und die in unmittelbarer Umgebung) der Einmündung Welzheimer Straße in die Ahornstraße zu erwarten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Lärm-, Staub und andere Emissionsbelastungen durch Fahrzeuge von weiteren 40 Häusern und ggf. noch mehr Wohneinheiten und die daraus resultierenden zusätzlichen Fahrzeuge die hier täglich mehrmals, zusätzlich zu den bereits über das bestehende Wohngebiet fahrenden Fahrzeuge, anfallen. Hierdurch ist eine massive Beeinflussung der Wohnqualität und des Verkehrs gegenüber der bisherigen Wohnsituation zu erwarten und für diese nicht hinzunehmen. 	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wurde durch ein Fachbüro (BS Ingenieure, Ludwigsburg, Juni 2024) eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Hier wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes „Welzheimer Straße“ auf das bestehende Straßennetz untersucht und bewertet.</p> <p>Zur Beurteilung wurden Verkehrserhebungen durchgeführt. Anschließend wurde das Verkehrsaufkommen des Plangebietes ermittelt und auf das angrenzende Straßennetz verteilt, die Qualität des Verkehrsablaufs am maßgebenden Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/ Ahornstraße bewertet sowie die Verkehrskennwerte für die schalltechnischen Berechnungen ermittelt.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> Während der Baustellen-Phase (ggf. mehrere Jahre) würden hierüber LKW, Bagger, Kräne und sonstige für die Erschließung und den Bau erforderliche Fahrzeuge fahren, wodurch eine massive zusätzliche Lärm-, und Verkehrsbelastung sowie Belastung durch Staub und Erschütterungen zu erwarten ist. <p>„Die äußere Erschließung des Neubaugebiets erfolgt ausgehend von der südlich des Plangebietes verlaufende Welzheimer Straße (L1150) über den bestehenden Anschluss der Ahornstraße an die Welzheimer Straße. Hiervon ausgehend führt die Zufahrtstraße parallel zum Höhenverlauf zentral ins Gebiet.“</p>	<p>Für die Ahornstraße wurde zum jetzigen Zeitpunkt eine Gesamtbelastung von 180 Kfz/24 h berechnet. Der Anteil des Schwerverkehrs > 3,5 t ist mit 2 Fahrzeugen/24 h (1,1 %) gering.</p> <p>Mit entsprechenden Ansätzen zur Verkehrsmittelwahl, zur Wegehäufigkeit, zum Besetzungsgrad von Fahrzeugen, zum Besucher- und Wirtschaftsverkehr etc. ergibt sich für die geplante Wohnbebauung „Welzheimer Straße“ ein Fahrtenaufkommen von insgesamt ca. 500 Kfz-Fahrten je Werktag (Mo - Fr). Dem Wirtschaftsverkehrsaufkommen sind ca. 6 Kfz/24 h zuzuordnen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Basis der Belastungswerte des Planfalles – Prognose 2035 (mit Wohngebiet „Welzheimer Straße“) haben gezeigt, dass für den Knotenpunkt L 1150 (Welzheimer Straße)/Ahornstraße mit der bestehenden Betriebs- und Ausbauf orm (Mischfahrstreifen in allen Zufahrten) in beiden Hauptverkehrszeiten die Qualitätsstufe A (beste Qualitätsstufe) erzielt werden kann. Es werden Rückstaulängen von maximal einem Fahrzeug (entspricht einer Länge von ca. 6 m) ermittelt.</p> <p>Gemäß den einschlägigen Regelungen/ Richtlinien ist für den linksabbiegenden Verkehr von der L 1150-West zur Ahornstraße weder ein Aufstellbereich noch ein Linksabbiegestreifen erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der ebenfalls zum Bebauungsplan durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (W+W Bauphysik, Leutenbach. 10.07.2024) wurden auf Basis der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erstellten Verkehrsprognosen die künftigen Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Ahornstraße im Bereich der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebäude rechnerisch untersucht. Anhand der berechneten Beurteilungspegel tags und nachts lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:</p>
--	--	--	--

		<p>2. Der Landwirtschaftsweg (Zufahrtsweg) Ahornstraße Richtung Wasserturm / Wasserturmspielplatz ist ein sehr beliebter Fußweg für Kinder zum Spielplatz, für Radfahrer und Spaziergänger (oft auch mit älteren Menschen), für Familien mit Kindern sowie Kinder alleine (mit Fahrrad und anderen Fahrzeugen), weshalb hier ein entsprechender Fußweg unbedingt erhalten bleiben sollte. Auch für Rettungszufahrten war der Weg in der Vergangenheit genutzt worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die berechneten Beurteilungspegel tags und nachts mit planinduziertem Mehrverkehr liegen unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet [tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)] bzw. für ein Mischgebiet [tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)]. – Aufgrund des planinduzierten Mehrverkehrs durch die geplanten Wohnnutzung im Plangebiet "Welzheimer Straße" ist an der bestehenden Bebauung an der Ahornstraße mit einer Zunahme der Beurteilungspegel zwischen ca. 1 und 5 dB(A) zu rechnen. <p>Durch die Aufsiedelung des geplanten Wohngebietes „Welzheimer Straße“ kommt es damit im Bereich der Ahornstraße zu einer Verkehrs- und Lärmzunahme. Die künftigen Verkehrsmengen könne jedoch vom bestehenden Straßensystem problemlos aufgenommen werden. Der Knotenpunkt Ahornstraße/ Welzheimer Straße weist dabei auch künftig die höchste Qualitätsstufe A auf. Der Verkehrslärm an der Ahornstraße im Bereich der Gebietszufahrt in Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung liegt auch künftig deutlich unterhalb den Orientierungswerten für eine Allgemeines Wohngebiet (WA). Maßnahmen aufgrund des projektbezogenen zusätzlichen Verkehrs sind damit nicht erforderlich.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Mit dem geplanten Wohngebiet „Welzheimer Straße“ entstehen neue attraktive Wegeverbindungen diagonal durch das Neubaugebiet. So verbindet künftig eine fußläufige Verbindung entlang des geplanten „grünen Bandes“ den Ortsrandweg nördlich des Turmweges mit dem Leinweg im Südwesten und in der Weiterführung mit dem Landschaftsraum südlich der Welzheimer Straße (Leintal). Von der Gebietseinfahrt an der Ahornstraße bietet sich künftig zudem entlang des Höhenverlaufs eine fußgängerfreundliche und direkte</p>
--	--	---	---

		<p>Ich bin nicht generell gegen das geplante Wohngebiet, bitte aber dringend eine Änderung der Bebauungspläne in Bezug auf den Zufahrtsweg in das geplante neue Wohngebiet in Erwägung zu ziehen. Es gibt sicher Möglichkeiten durch die Schaffung eines z.B. separaten Zufahrtswegs die Wohn- und Lebensqualität und die Interessen der bereits hier lebenden Anlieger, zumindest nicht in dem geplanten Maße zu beeinträchtigen.</p> <p>Einen möglichen Vorschlag meinerseits zur Zufahrtsänderung, eventuell verbunden mit einem Kreisverkehr der zusätzlich zu einer Verkehrsberuhigung der Welzheimer Straße führen und auch eine gefahrlosere Straßenüberquerung ermöglichen könnte, füge ich bei.</p>	<p>Verbindung in Richtung der nordwestlich gelegenen Waldgebiete. Vom Areal des Friedhofs ist der Turmweg und der nordwestliche Ortsrand weiterhin über die Ahornstraße bzw. über das Neubaugebiet erreichbar. Auf Erhalt und Ausbau des bestehenden östlichen Randweges wird daher verzichtet. Der Weg wird entsiegelt und kann den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden. Der bestehende Randweg dient nicht zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke. Diese werden über die Ahornstraße und den Tannenweg erschlossen. Über diese Straßen erfolgt auch die Rettung im Brandfall. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen kommen hier keine Drehleiterfahrzeuge zum Einsatz. Die Zugänglichkeit der Grundstücke muss von den jeweiligen Eigentümern gewährleistet werden.</p> <p>Abwägung siehe oben.</p>
6	03.06.24	<p>Wir sprechen uns gegen die aktuellen Planungen zum künftigen Baugebiet „Welzheimer Straße“ – Verfahren gem. § 13b BauGB aus.</p> <p>Begründung: Im Flächennutzungsplan ist grundsätzlich eine Erweiterung des Baugebietes „Leinäcker“ ausgewiesen. Es stellt sich die Frage, warum diese</p>	<p>Kenntnisnahme Das Plangebiet befindet außerhalb von Wasserschutzgebieten und grenzt im Norden entlang des Turmweges an das</p>

		<p>Planungen nicht weiterverfolgt worden sind. Weiter ist die neue bauliche Entwicklung im Bereich einer Wasserschutzzone. Ist dies vorbehaltlos möglich?</p> <p>Weiter ist vorgesehen, dass der Weg westlich des bestehenden Baugebietes „Wasserturm Süd“ wegfallen soll. Damit ergibt sich eine entsprechende Verdichtung bei einer evtl. Bebauung. Der Weg soll im Falle einer Bebauung auf jeden Fall zur Auflockerung erhalten bleiben. Ferner ist im westlichen Bereich zu unserem Baugrundstück eine massive Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Dadurch sind wir erheblich beeinträchtigt. Der Wert unseres Baugrundstücks wird dauerhaft negativ beeinflusst. Wir sprechen uns gegen eine solche Bebauung aus. Eine dichtere Bebauung kann auch anders gelöst werden. Dies sollte Aufgabe des Planers sein. Schon durch die Nähe der Ein-/Ausfahrt des Baugebiets sind zusätzliche Beeinträchtigungen sowieso vorgegeben.</p>	<p>Wasserschutzgebiet „DOSENKLINGENQUELLEN 1-4“, WSG-Nr-Amt 119213, in der Wasserschutzzone III und IIIA.</p> <p>Kenntnisnahme Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile überarbeitet und wurde zu den folgenden Themen wesentlich geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung Abstand zwischen Neubaugebiet und Bebauung Ahornstraße (entlang der östlichen Plangebietsgrenze) <ul style="list-style-type: none"> – kleinteilige Bebauung mit Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge und zwei Vollgeschossen entlang der östlichen Plangebietsgrenze – Versetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen nach Süden an die Welzheimer Straße. Festsetzung von Rücksprüngen des Dachgeschosses entlang der Ahornstraße. <p>Durch die Umplanung wurde ausreichend Abstand zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet geschaffen. In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudetypologien und -höhen wird ein harmonischer Übergang zwischen Alt und neu gewährleistet.</p>
		<p>Ferner ist bekannt, dass die Entwicklung von Gebieten nach § 13 b BauGB (beschleunigtes Verfahren) durch ein Gerichtsurteil (Bundesverwaltungsgericht) nicht mehr möglich sind. Der Inhalt des Urteils ist hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklung zu beachten. Insgesamt wird dem städtebaulichen Entwurf vom 10.05.2024 (Planskizze) von ARP, Variante „Wendehammer“, die nach Bauamt Kaisersbach aktuell maßgebend ist, nicht zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Aufstellung des Bebauungsplans „Welzheimer Straße“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 215a BauGB. Am 01.01.2024 ist der neue § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und zum ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB in Kraft getreten. Nach § 215a Abs. 1 BauGB können laufende Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Aufstellungsbeschluss, wie im vorliegenden Fall, vor dem 31.12.2022 gefasst wurde und der Satzungsbeschluss bis zum 31. De-</p>

			<p>zember 2024 erfolgt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Welzheimer Straße“ sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche überplant werden. Dies führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie einen naturschutzfachlichen Eingriffsausgleich wird daher im weiteren Verfahren erstellt.</p> <p>Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB sind somit gegeben.</p>
--	--	--	--

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kaisersbach
Stuttgart, den 18.07.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP