

**Bebauungsplan "Stuttgarter-, Freiburger-, Gartenstraße – 1. Bauabschnitt",  
Planbereich 3.2**

**A Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 (1) BauGB)  
und Anmerkungen bzgl. Städtebaulicher Konzeption 20.11.20018**

Behörde	Stellungnahme	Anmerkung
<p><b>1. Landratsamt Ludwigsburg</b></p> <p>I. Naturschutz</p>	<p>Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt bereits vor. Wir empfehlen, die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die artenschutzrechtlich erforderliche Bauzeitenbeschränkung oder der Schutz des verbleibenden Gehölzbestandes als Maßnahmen ohne bodenrechtliche Relevanz können unter den Hinweisen aufgeführt werden, sind dann aber dringend als Auflagen in die Baugenehmigungen zu übernehmen.</p>	<p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Jahr 2018 eine erneute artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (mit Untersuchung der Tiergruppe Reptilien) durchgeführt. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind im Textteil als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse).</p> <p>Weitere Schutzmaßnahmen sowie die Bauzeitenbeschränkung werden unter den Hinweisen aufgeführt und als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.</p>
<p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p>	<p>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:</p> <p>Wir regen an zu prüfen, inwiefern wasserdurchlässige Beläge bei PKW-Stellplätzen, Mulden, Dachbegrünungen, Zisternen und ähnliche Maßnahmen örtlich umgesetzt werden können, um so den Vorgaben zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (§ 55 Abs. 2 WHG) gerecht werden zu können.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Bietigheimer Trinkwasserfassungen "Mühlwiesen" und "Grünwiesen", innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIB. Unter mächtigen quartären Ablagerungen</p>	<p>Es wurde geprüft, wie möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet zurückgehalten werden kann. Neben wasserdurchlässigen Belägen bei PKW-Stellplätzen und einer Tiefgaragenerdüberdeckung von 60 cm trägt insbesondere die Dachbegrünung mit einer erhöhten Substratschicht von 15 cm zur Regenwasserrückhaltung bei. Zisternen wurden ebenfalls geprüft, mussten jedoch aufgrund fehlender Flächen wieder verworfen werden. Die Tiefgaragen und Untergeschosse nehmen bis zu 80 % der Grundstücksfläche ein. Die restlichen Flächen dienen der Begrünung des Gebiets oder um das nach Norden hin abfallende Gelände abzufangen (Geländesprünge). Entlang der B 27 verläuft parallel zum Fußweg in den privaten Grundstücksflächen zudem der Abwasserkanal.</p> <p>Die Bezeichnung wurde zwischenzeitlich geändert.</p> <p>Die Flächen befinden sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „BIETIGHEIM“. Im Textteil wird dazu ein</p>

	<p>stehen Grundwasser führende Schichten des Unterkeupers an.</p> <p>In den Bebauungsplan sollten nachfolgende Hinweise aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.</li> <li>• Maßnahmen, welche lediglich in das Grundwasser einbinden (z. B. Grundwassererkundungen, tiefe Gründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.</li> <li>• Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.</li> </ul> <p>Altlasten: Innerhalb des Planbereiches befinden sich die beiden Altstandorte "SWF/Valeo" und "Flachglasveredelung Frey".</p> <p>Der Altstandort "SWF/Valeo" auf dem Flurstück 5560 wurde unter Aufsicht des Gutachterbüros Geotechnik Südwest vollständig zurückgebaut. Dabei wurden auch die bekannten Schadensherde entfernt. Allerdings kann aufgrund der Größe der Konversionsfläche nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Schadstoffnester im Untergrund vorhanden sind. Deshalb ist es aus Sicht der Altlastenbearbeitung erforderlich, das im Rahmen der künftigen Erschließung und Neubebauung eine Begleitung der Erdarbeiten durch einen Altlastengutachter stattfindet. Der Überwachungs- und Beprobungsumfang ist dabei mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, vor Beginn der einzelnen Bauabschnitte festzulegen. Nach Fertigstellung der jeweiligen Baugrubensohlen ist vom beauftragten Gutachterbüro jeweils eine Abschlussbeprobung vorzunehmen. Diese entscheidet dann darüber, ob ggfs. noch ein lokaler Bodenaustausch oder sonstige Sicherungsmaßnahmen (z. B. passive Gasdrainage unterhalb von Wohngebäuden) durchgeführt werden müssen. Die durchgeführten Überwachung- und ggfs. Sanierungsmaßnahmen sind in einem</p>	<p>entsprechender Hinweis aufgenommen und auf die geltenden Rechtsverordnungen verwiesen. Die Hinweise werden aufgenommen.</p> <p>Für den ersten Bauabschnitt ist nur der Altstandort „Flachglasveredelung Frey“ relevant.</p> <p>Dieser Altstandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des ersten Bauabschnitts.</p>
--	--	---

	<p>Abschlussbericht zu dokumentieren, welcher dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, vorzulegen ist.</p> <p>Auf dem Altstandort "Flachglasveredelung Frey", welcher sich auf den Flurstücken 5125/1 bis 5125/5 befindet, wurden in den 90-er Jahren bereits umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Dabei ergaben sich oberflächennahe Verunreinigungen durch Mineralölprodukte. Die erforderlichen Rückbauarbeiten sind deshalb durch einen Altlastengutachter zu begleiten. Werden dabei Bodenverunreinigungen angetroffen, so sind diese vollständig zu entfernen. Die durchgeführten Überwachungs- und ggfs. Sanierungsmaßnahmen sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren, welcher dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, vorzulegen ist.</p> <p><b>Bodenschutz:</b>  Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und wurde vor allem gewerblich genutzt. Lediglich im südlichen Bereich sind noch Gärten mit Bäumen sowie eine landwirtschaftliche Fläche vorhanden.  Natürlicherweise stehen hier hochwertige Parabraunerden aus Löss an. Die Ackerfläche weist eine Bodenschätzung von L 4 Lö 72/79 auf.  Da die Flächen nun sensibler genutzt werden sollen (Wohnbebauung), ist dafür Sorge zu tragen, dass die Vorsorge- bzw. Prüfwerte für die einzelnen Schutzgüter entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden.  Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:  "Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.  In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt)."  Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p>	<p>Gemäß der Abgrenzung im Altlastenkataster ist auch das Flurstück 5126 betroffen. Das Flurstück ist seit etwa 1914 (Datum Baugesuch: 10.10.1913) mit einem Wohngebäude bebaut. Im Textteil wird folgender Hinweis aufgenommen:  Auf dem Flurstück 5126 befindet sich der Altstandort „Flachglasveredelung Frey“, welcher unter der Flächennummer 1474 im Altlastenkataster erfasst und aktuell mit dem Handlungsbedarf „Belassen-Entsorgungsrelevanz (B)“ eingestuft ist. Bevor Aushubmaßnahmen auf diesem Grundstück vorgenommen werden, ist mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen, ob eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes wird in den Bebauungsplan aufgenommen.  Das Merkblatt wird aus organisatorischen Gründen nicht den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beigelegt, kann aber im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden.</p>
<p>III. Immissionschutz</p>	<p>Für die Planungen ist sicherlich von Belang, welche Immissionen auf die zukünftige Bebauung einwirken. Dabei stehen die Lärmimmissionen aus den</p>	<p>Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die den Entwurfsunterlagen zur Beurteilung im weiteren</p>

	<p>Verkehrswegen (Straße und Schiene) im Blickpunkt. Anlagenbezogene Geräuschimmissionen dürften weder außerhalb noch innerhalb des Plangebiets eine größere Rolle spielen. Für das weitere Verfahren benötigen wir ein qualifiziertes Lärmgutachten. Mit dem Lärmgutachten muss untersucht werden, ob und welche Lärmschutzmaßnahmen möglich und erforderlich sind.</p>	<p>Beteiligungsverfahren beiliegt. Entlang der Stuttgarter Straße wurde vom Gutachter der Lärmpegelbereich VI ermittelt. Für die Gebäude, die sich hinter dem baulichen Lärmschutz befinden sind deutlich geringere Maßnahmen erforderlich.</p>
<p>IV. Abfallwirtschaft</p>	<p>Die Müllentsorgung kann in den bereits vorhandenen Straßen stattfinden (Stuttgarter-, Freiburger- und Gartenstraße). Die geplanten Straßen im Planungsgebiet können von den Müllfahrzeugen nur befahren werden, wenn diese nach Vorgaben der Berufsgenossenschaft Verkehr ausreichend breit und durchgehend geplant werden. Sackgassen können nur befahren werden, wenn ausreichend große Wendemöglichkeiten eingeplant sind. Prinzipiell ist ein Befahren von Sackgassen ohne Wendemöglichkeit untersagt. Leider sind auf den beigefügten Plänen keine Maße sichtbar, so dass momentan keine genaueren Empfehlungen ausgesprochen werden können. Bei Einreichen eines entsprechenden Planes mit gut sichtbaren Maßen nehmen wir gerne nochmals Stellung. Grundsätzlich bitten wir bei der Planung um Beachtung der Vorgaben der Berufsgenossenschaft Verkehr.</p>	<p>Die Vorgaben der Berufsgenossenschaft Verkehr werden für die Gartenstraße und die südliche Stichstraße berücksichtigt. Die nördliche Stichstraße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht durch Abfallfahrzeuge befahrbar, da eine ausreichende Wendemöglichkeit fehlt. Der Abfall der dortigen Bebauung wird daher bis auf weiteres in der Gartenstraße abgeholt. Die Abholfläche wird sich voraussichtlich nördlich der Stichstraße befinden.</p>
<p>V. Straßen</p>	<p>Sollten bauliche Veränderungen an der B 27 vorgenommen werden, sind wir im weiteren Verfahren zu beteiligen. Beim neuen Erschließungskonzept sollte darauf geachtet werden, dass der Verkehrsfluss auf der B 27 nicht durch zusätzliche Anbindungen an die B 27 unterbrochen wird. Das neu geplante Gebiet kann über Gartenstraße und Freiburger Straße erschlossen werden. Das Regierungspräsidium Stuttgart ist zu beteiligen.</p>	<p>Die HAUPTerschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt über die Gartenstraße. Zu Fuß kann das Quartier zusätzlich von der Stuttgarter Straße aus erreicht werden. Bauliche Veränderungen an der B 27 werden somit im Zuge der Realisierung des ersten Bauabschnitts nicht vorgenommen.</p>
<p><b>2. Regierungspräsidium Stuttgart</b> Raumordnung</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege folgendermaßen Stellung: Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Umwandlung und Neuordnung des ursprünglich</p>	<p>Die allgemeine Beschreibung nimmt Bezug auf das Gesamtgebiet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann vorläufig jedoch nur der südliche Bereich als erster Bauabschnitt realisiert werden. In diesem Abschnitt sind ausschließlich Wohngebäude mit ca. 175 Wohneinheiten</p>

	<p>gewerblich genutzten Valeo-Areals im südlichen Stadtgebiet von Bietigheim-Bissingen, unweit des Bahnhofs unmittelbar östlich der B27, schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,5 ha. Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebiets mit 190 Wohneinheiten (Wohn- und Geschäftshäuser mit Laden/Café sowie individuelle Wohnbereiche mit Möglichkeiten verschiedener Wohn- und Eigentumsformen). Des Weiteren ist auf dem Areal ein Hotel mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit einer Nutzfläche von ca. 0,4 ha geplant. Das Wohnen ergänzende Sondernutzungen wie Mehrgenerationenhaus, Demenz-Wohngruppen und ein Kinderhaus sollen zur Vielfältigkeit des Gesamtquartiers beitragen.</p> <p>Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es ist jedoch fraglich, ob die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Hierzu finden sich keine Ausführungen in den Planunterlagen. Wir bitten dies zu ergänzen.</p> <p>Darüber hinaus geht aus den vorliegenden Planunterlagen nicht hervor wie groß die einzelnen Bauabschnitte geplant sind – es fehlen Flächenangaben sowie genaue Angaben zur Anzahl und Größe der geplanten Grundstücke in den einzelnen Abschnitten/Bereichen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sowie in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart ist die Fläche als Mischbaufläche sowie als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt – das Entwicklungsgebot nach Baugesetzbuch ist somit nicht erfüllt.</p> <p>Da nicht feststellbar ist, ob die Voraussetzungen des §13a BauGB erfüllt</p>	<p>vorgesehen, davon 12 Wohneinheiten in Reihenhäusern.</p> <p>Die Flächenvorgabe gemäß § 13a BauGB (unter 20.000 m<sup>2</sup>) wird sowohl mit dem ersten Bauabschnitt, als auch mit dem Gesamtgebiet erfüllt. Die maßgebliche Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt für das Gesamtgebiet etwa 13.500 m<sup>2</sup>. Selbst unter Einbeziehung der Grundfläche des Seniorenheim Caspar (ca. 3.892 m<sup>2</sup>) wird die maßgebliche Fläche nicht überschritten. Die Nachverdichtungsplanungen für die Wohnbebauung entlang der Freiburger Straße werden aufgrund mangelnden Interesses der Eigentümer nicht weiterverfolgt. Der Geltungsbereich, der zu den Aufstellungsbeschlüssen beschlossen wurde, wird daher zukünftig um diesen Bereich reduziert.</p> <p>Der erste Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 2,00 ha. Die restlichen, noch zu entwickelnden Flächen, haben eine Größe von etwa 2,58 ha. In wie vielen Bauabschnitten die restlichen Flächen entwickelt werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.</p> <p>Der Flächennutzungsplan sieht für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des ersten Bauabschnitts entlang der Stuttgarter Straße eine Gemischte Baufläche und für den östlich anschließenden Bereich eine Wohnbaufläche vor. Die Gewerbeflächen beziehen sich auf den nördlichen Bereich, dieser befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungs-</p>
--	---	--

	<p>sind, weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind in der Bedarfsberechnung der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Regionalplan Stuttgart 2009 laut Plansatz 2.4.4.1 (Z) als Bestandsfläche „Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)“ ausgewiesen. Nach Plansatz 2.4.4.1 Absatz 2 sind die gebietsscharf in der Raumnutzungskarte dargestellten Schwerpunkte des Wohnungsbaus als Vorranggebiete (VRG) für den Wohnungsbau festgelegt. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Grundsätzlich werden die Maßnahmen der Stadt Bietigheim-Bissingen zur Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und zur Nachverdichtung sehr begrüßt.</p> <p>Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB, sind jedoch etwas dürftig und sollten im Hinblick darauf ergänzt werden, inwieweit es für die Ausweisung des Wohngebiets einen Bedarf gibt.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 im Mittelzentrum Bietigheim-Bissingen zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehrs beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 80 EW/ha zugrunde zu legen ist. Dieser Wert ist als Durchschnittswert anzusehen, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Entscheidend ist jedoch, dass in der Summe die vorgegebenen Dichtewerte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann.</p> <p>Die Planunterlagen sind mit genauen Angaben zur Anzahl der geplanten Wohnbaugrundstücke zu ergänzen.</p>	<p>plans. Die angesprochenen Punkte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.</p> <p>Die Gründe zur Erfordernis der Planaufstellung und zum Bedarf an Wohnraum werden in der Begründung ausführlicher beschrieben.</p> <p>Die Dichtewerte sind eingehalten. Auf einer Fläche von ca. 2,00 ha werden Wohnungen für etwa 350 Einwohner realisiert (175 EW/ha).</p> <p>Im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf werden genauere Angaben zur Prüfung vorgelegt.</p>
--	---	---

	<p>Das Plangebiet befindet sich nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplans in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.</p> <p>Demnach sollen die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.</p> <p>Sollen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen, Infrastrukturanlagen oder Rohstoffabbaustätten geschaffen werden, so ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt, und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden (Plansatz 3.3.7 (G)).</p> <p>Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind lediglich als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, die Planunterlagen sind jedoch gemäß den oben gemachten Ausführungen zu ergänzen.</p>	<p>Das Gebiet umfasst, inklusive bestehender Straßenflächen, nur ca. 2,00 ha. Die privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des ersten Bauabschnitts sind bzw. waren bereits in Teilen bebaut. Zwar werden innerhalb des ersten Bauabschnitts nun mehr Flächen als vorher versiegelt, im nördlichen Bereich kann durch die Neuplanung jedoch in Summer mehr unversiegelte Fläche geschaffen werden, so dass die Gesamtbilanz positiv ausfällt.</p> <p>Die Planunterlagen werden ergänzt.</p>
Denkmalpflege	<p>Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen).</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingefügt.</p>

Hinweis	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Nach Inkrafttreten des Planes wird dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung (auch in digitaler Form) zugesandt.
<b>3. Regierungspräsidium Freiburg</b>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p>	-
Geotechnik	<p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p>	<p>Aufgrund der notwendigen Tiefgaragen und Untergeschosse sind keine größeren Versickerungsflächen im Bereich der privaten Grundstücke möglich. Die einzige Möglichkeit für eine Versickerung bietet die öffentliche Grünfläche. Hier können allerdings aufgrund der Neigung der Grünfläche und der angrenzenden Flächen, der Erdüberdeckung der Tiefgaragen und der geplanten Dachbegrünungen für Gebäude, Garagen sowie Carports nur geringe Niederschlagsmengen anfallen. Für den nördlichen Bereich sind Regenrückhaltebereiche in den Grünflächen vorgesehen. Die geringen Einstauhöhen der Versickerungsflächen mit gedrosseltem Ablauf ergeben jedoch nur geringe und kurzzeitige hydraulische Druckverhältnisse auf den Boden. Vorrangiges Ziel ist die vollständige Sättigung des Oberbodens für eine hohe Verdunstungsrate und nicht die</p>



	<p>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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Versickerung in tiefere Schichten. Ein Gutachten wird daher nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Die Empfehlung zur Erstellung von Baugrunduntersuchungen wird im Bebauungsplan bei den Hinweisen ergänzt.</p>
Boden	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	-
Mineralische Rohstoffe	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	-
Grundwasser	Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.	Der Hinweis wird berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend darauf hingewiesen.
Bergbau	Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	-
Geotopschutz	Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Die Prüfung hat keinen Geotop-Standort ergeben.
Allgemeine Hinweise	Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>4. Verband Region Stuttgart</b>	Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:	

	<p>Für das Plangebiet legt der Regionalplan einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau als Potenzialfläche im Bestand fest. In Wohnungsbauschwerpunkten soll eine Bruttowohndichte von 90 Einwohnern pro Hektar erreicht werden.</p> <p>Das Plangebiet ist insgesamt 6,7 ha groß, auf rund 4 ha sind Wohnbauflächen vorgesehen. Hier können rund 200 Wohneinheiten entwickelt werden, womit der regionalplanerische Richtwert von 90 Einwohnern pro Hektar eingehalten wäre.</p> <p>Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.</p> <p>Andere regionalplanerische Festlegungen bestehen nicht. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbliche Baufläche (ca. 3,2 ha), Mischbaufläche (ca. 2 ha) und Wohnbaufläche (ca. 1,3 ha) dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß der vorgesehenen Planung im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Die regionalplanerische Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>-</p> <p>Das Gebiet umfasst, inklusive bestehender Straßenflächen, nur ca. 2,00 ha. Die privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des ersten Bauabschnitts sind bzw. waren bereits in Teilen bebaut. Zwar werden innerhalb des ersten Bauabschnitts nun mehr Flächen als vorher versiegelt, im nördlichen Bereich kann durch die Neuplanung jedoch in Summe mehr unversiegelte Fläche geschaffen werden, so dass die Gesamtbilanz positiv ausfällt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>5. Deutsche Bahn AG</b></p>	<p>rechts angrenzend an die Bahnlinie Stuttgart- Bretten; Strecken Nr. 4800, bei km 23,53 bis km 23,67</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der</p>	

	<p>DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche.</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:</p> <p>Immissionen aus dem Bau, dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie und von Bahnflächen ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen und anzuhören.</p> <p>Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen empfehlen wir daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der südliche Bauabschnitt befindet sich nicht direkt angrenzend an Bahnflächen. Kabel und Leitungen sind auf den bislang als Wohngrundstücken genutzten Flurstücken nicht zu erwarten. Die Hinweise werden bei den nördlichen Bauabschnitten berücksichtigt.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden mitgeteilt.</p>
<p><b>6. Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart</b></p>	<p>Gegen die Planungen an der Stuttgarter-, Freiburger- und Gartenstraße auf dem ehemaligen Valeo-Gelände bestehen unsererseits keine Bedenken. Sicher erscheint bedauerlich, dass dieses ehemals industriell genutzte Gelände dieser Nutzung entzogen wird und zukünftig Wohnen, Dienstleistungen und Hotellerie geplant sind. Sinn macht diese Planung in der Einbettung in die Umgebung und der Erreichbarkeit des Stadtteils Buch aus Richtung Bahnhof Bietigheim. Wenn dort ein neues, attraktives Quartier inklusive Hotel entsteht, dient dies der besseren Anbindung des Bietigheimer Südens an die Gesamtstadt.</p> <p>Wenn wir die jetzige Planung begrüßen, unterstellen wir gleichzeitig, dass die damit verbundenen verkehrlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gartenstraße wird im Zuge der Quartiersentwicklung ausgebaut. Durch die Umgestaltung der Garten-</p>

	<p>Probleme, die insbesondere in der Gartenstraße entstehen können, gelöst werden.</p>	<p>straße können zudem mehr öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Zudem wird die Gartenstraße auf eine Breite von bis zu 6,50 m verbreitert, sodass künftig Begegnungsverkehr möglich ist. Darüber hinaus werden zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auch noch die beiden Anschlüsse der Gartenstraße umgebaut. Der Anschluss der Gartenstraße ans übergeordnete Straßennetz erfolgt im Norden an die Freiburger Straße. An dieser vorfahrtsregelmäßig Einmündung wird die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit durch eine neue Lichtsignalanlage erhöht. Im Süden ist die Gartenstraße an den Gröninger Weg angebunden. Die vorfahrtsregelmäßig Kreuzung wird durch einen Kreisverkehr ertüchtigt. Die Gartenstraße ist dadurch in der Lage den zusätzlichen Verkehr leistungsgerecht abzuwickeln.</p>
<p><b>7. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)</b></p>	<p>Gegen das Bebauungsplanverfahren erheben wir im Grundsatz keine Einwände. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die im Untersuchungsgebiet gelegenen Stuttgarter-, und Freiburger Straße mit Bussen im Linienverkehr befahren werden. Bei eventuellen Gestaltungsmaßnahmen in diesen Straßen sind daher die Belange des Linienbusverkehrs im Hinblick auf eine attraktive und zügige Betriebsabwicklung zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge des ersten Bauabschnitts sind keine Änderungen in den beiden genannten Straßen geplant.</p>
<p><b>8. (Kabel BW GmbH) Unitymedia GmbH</b></p>	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Unitymedia GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>9. Polizeipräsidium Ludwigsburg</b></p>	<p>Seitens des PP LB bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Es wird gebeten, die Polizei weiter auf dem Laufenden zu halten.</p>	<p>Die Polizei wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>

	<p>Verkehrstechnisch gesehen, sieht es mit Überlastung sehr kritisch aus.</p>	<p>Die Gartenstraße wird im Zuge der Quartiersentwicklung ausgebaut. Durch die Umgestaltung der Gartenstraße können zudem mehr öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Zudem wird die Gartenstraße auf eine Breite von bis zu 6,50 m verbreitert, sodass künftig Begegnungsverkehr möglich ist. Darüber hinaus werden zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auch noch die beiden Anschlüsse der Gartenstraße umgebaut. Der Anschluss der Gartenstraße ans übergeordnete Straßennetz erfolgt im Norden an die Freiburger Straße. An dieser vorfahrtsregulierten Einmündung wird die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit durch eine neue Lichtsignalanlage erhöht. Im Süden ist die Gartenstraße an den Gröninger Weg angebunden. Die vorfahrtsregulierte Kreuzung wird durch einen Kreisverkehr ertüchtigt. Die Gartenstraße ist dadurch in der Lage den zusätzlichen Verkehr leistungsgerecht abzuwickeln.</p>
<p><b>10. Handwerkskammer Region Stuttgart</b></p>	<p>Bedenken oder Anregungen haben wir im gegenwärtigen Planungsstadium hierzu nicht. Wir bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen, damit wir ggf. zu den Detailfestsetzungen des Bebauungsplanes eine ergänzende Stellungnahme abgeben können.</p>	<p>Die Handwerkskammer Region Stuttgart wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>11. Stadtwerke Bietigheim-Bissingen</b></p>	<p>Für die Erschließung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung muss ein gemeinsames Konzept erstellt werden wie der Straßenraum aufgeteilt werden soll. Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung.</p>	<p>Die Stadtwerke werden frühzeitig in die Planung einbezogen.</p>
<p>Abteilung Entwässerung:</p>	<p>Im Plangebiet liegen keine öffentlichen Kanäle. Das gesamte Gebiet ist bisher über private Grundstücksentwässerungsleitungen an das öffentliche Kanalnetz in der Stuttgarter- und der Gartenstraße angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die innere Erschließung des Plangebiets dieser Entwässerungsform folgt, und keine zusätzlichen öffentlichen Kanäle erforderlich sind. Ansonsten keine Einwände zum Bebauungsplan.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung wurde bereits mit den Stadtwerken abgeklärt, um erforderliche Trassen im Bebauungsplan berücksichtigen zu können.</p>

**B Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 (1) BauGB) und Anmerkungen bzgl. Städtebaulicher Konzeption 20.11.2018**

Bürgerinformation 12.11.2014

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Anmerkung
1.	Die Gartenstraße ist im Bereich des Pflegeheims Haus Caspar durch parkende Fahrzeuge nur einspurig befahrbar. Was geschieht hier zukünftig, um den Verkehrsfluss zu verbessern, insbesondere hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs?	Die Planung für die Gartenstraße sieht auf Höhe des Seniorenheim Haus Caspar zukünftig nur noch einseitiges Parken vor. Der Verkehrsfluss kann durch die Maßnahme deutlich verbessert werden. Zwar entfallen dadurch etwa 8 Stellplätze, dafür wird in Verlängerung des Fließerwegs eine Parktasche mit 14 neuen öffentlichen Parkplätzen geschaffen.
2.	<p>Die geplante Erschließung des Gebiets über die Gartenstraße wird kritisch gesehen.</p> <p>Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (westlich der Gartenstraße) ist keine Verbreiterung der Fahrbahn möglich.</p> <p>Wie viele Wohneinheiten sind geplant?</p> <p>Gibt es für das Hotel einen Investor? Falls das Hotel nicht gebaut wird, ist dann mit zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen?</p>	<p>Bereits das vorhandene Baurecht sieht eine Erschließung des Gebiets über die Gartenstraße vor. Die Gartenstraße kann (gemäß der Verkehrsuntersuchung des Büros BS Ingenieure) die Erschließungsfunktion übernehmen. Um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen, müssen im nördlichen Abschnitt der Gartenstraße lediglich einige Parkplätze entfallen.</p> <p>Die Gartenstraße weist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt eine Breite von 5,50 m auf. Diese Breite ist ausreichend für den Begegnungsfall Lkw / Pkw bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h und muss daher auch nicht geändert werden. Im nördlichen Anschluss soll die Fahrbahn der Gartenstraße in Teilbereichen auf bis zu 6,50 m verbreitert werden, um das Ein- und Ausparken (Senkrechtparkplätze) zu erleichtern.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption sieht etwa 350 Wohneinheiten, mit etwa 700 Einwohnern im Gesamtgebiet vor. Im ersten Bauabschnitt sind ca. 175 Wohneinheiten geplant, dies entspricht ca. 350 Einwohnern.</p> <p>Das Hotel dient als Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Sollte das Hotel nicht realisiert werden, könnte eine gewerbliche Nutzung an derselben Stelle untergebracht werden. Eine Wohnbebauung ist, aufgrund der Schallimmissionen kritisch und nur unter umfangreichen</p>

	<p>Es wird ein absolutes Halteverbot in der Gartenstraße befürwortet, dies würde allerdings im Bereich des Pflegeheims Haus Caspar zu einem Parkplatzmangel führen, da es zu diesem Gebäude nicht ausreichend Stellplätze gibt.</p> <p>Wie wird der Baustellenverkehr abgewickelt?</p>	<p>Maßnahmen zum Lärmschutz denkbar.</p> <p>Die Planung für die Gartenstraße sieht auf Höhe des Seniorenheim Haus Caspar zukünftig nur noch einseitiges Parken vor. Der Verkehrsfluss kann durch die Maßnahme deutlich verbessert werden. Zwar entfallen dadurch etwa 8 Stellplätze, dafür wird in Verlängerung des Fliederwegs eine Parktasche mit 14 neuen öffentlichen Parkplätzen geschaffen.</p> <p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird in enger Abstimmung zwischen Ordnungsamt und Bauträgern erfolgen. Ziel ist es die Belastungen für Anwohner so gering wie möglich zu halten.</p>
3.	<p>Wie viele Einwohner werden zukünftig in diesem Gebiet wohnen?</p> <p>Spiel- und Freibereiche?</p>	<p>Die städtebauliche Konzeption sieht etwa 350 Wohneinheiten, mit etwa 700 Einwohnern im Gesamtgebiet vor. Im ersten Bauabschnitt sind ca. 175 Wohneinheiten geplant, dies entspricht ca. 350 Einwohnern.</p> <p>Für unter dreijährige sind Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken nachzuweisen. Zusätzlich werden für diese Altersgruppe und ältere Kinder Spielmöglichkeiten auf den öffentlichen Grünflächen angeboten. Die zentrale Grünfläche bietet darüber hinaus Aufenthaltsbereiche für alle Bewohner. Bolzplätze sind aufgrund der Lärmproblematik nicht vorgesehen.</p>
4.	<p>Die Bedeutung des Platzes ist nicht klar erkennbar, ist dieser befahrbar?</p> <p>Im Bereich der KITA Fliederweg könnten zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, indem man die Parkplätze um 90° gedreht anordnet.</p>	<p>Der Planentwurf des Büros ARP sah einen überfahrbaren Platz vor. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet, Gartenstraße und Platz sind nun getrennt.</p> <p>Der Vorschlag wird untersucht.</p>
5.	<p>Ist die Gartenstraße durchgängig befahrbar?</p> <p>Warum gibt es keine Linksabbiegespur aus dem neuen Gebiet auf die B27?</p>	<p>Ja.</p> <p>Wurde untersucht. Eine direkte Ausfahrt auf die B27 in Richtung Süden ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Es besteht jedoch vor der Kreuzung</p>

	Ist eine Ausfahrt auf Höhe der Industriestraße möglich?	<p>Poststraße/B27/Freiberger Straße planerisch die Möglichkeit nach Süden zu wenden (U-Turn).</p> <p>Eine solche Erschließungsvariante wird aus verkehrs- und schalltechnischen Gründen als problematisch angesehen. Das Regierungspräsidium hat sich gegen einen weiteren Anschluss an die B27 ausgesprochen.</p>
6.	Im Tulpenweg versperren die Besucher der Praxis Dr. Maurer den Weg, da nicht genügend Parkplätze vorhanden sind.	<p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze, die die Praxis nachzuweisen hat, sind vorhanden.</p> <p>Die Zahl der öffentlichen Parkplätze in der Gartenstraße wird durch die Neuordnung der Gartenstraße im Zuge der Neubebauung deutlich erhöht.</p>
7.	<p>Sackgassenlösung Gartenstraße: Erschließung von drei Seiten, in dem man die Gartenstraße auf Höhe des Fließerwegs sperrt.</p> <p>Ist es möglich die Bebauung entlang der B27 direkt über diese zu erschließen, anstatt über die Gartenstraße?</p>	<p>Der Vorschlag wurde geprüft. Da diese Variante jedoch keine Vorteile bringt, wird ein flexibles Erschließungssystem, mit durchgängig befahrbarer Gartenstraße, bevorzugt.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Gebiets ist ein Anschluss an die B27 geplant. Das Verkehrskonzept sieht eine Verbindungsstraße zwischen B27 und Gartenstraße durch das Gebiet vor.</p>
8.	<p>Im Buch gibt es nicht ausreichend viele Parkplätze.</p> <p>In der Gartenstraße gibt es Wohnungen, die keinen zugeordneten Stellplatz haben.</p>	<p>Die Problematik ist bekannt. Die Gebäude wurden zu einer Zeit errichtet, in der nicht so viele Stellplätze benötigt wurden wie heute, da nur wenige Personen einen Pkw besaßen.</p> <p>Um den heutigen Parkdruck zu entschärfen wird die Überbauung mit Stellplätzen in den Gartenbereichen zwischen den Gebäuden großzügig gehandhabt.</p> <p>Im neuen Gebiet wird der Stellplatzschlüssel erhöht, auf mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze zu errichten.</p>
9.	Im neuen Gebiet sind Tiefgaragen geplant. Besteht die Möglichkeit, dass Besucher der verschiedenen Einrichtungen (Arztpraxen, Pflegeheim Haus Caspar, Hospiz etc.) in der Tiefgarage parken können (Kauf/Miete).	Im südöstlichen Bereich des Gebiets ist eine Parktasche mit privaten Stellplätzen geplant, die nicht den Neubauten zugeordnet sind. Die Einrichtungen in der Gartenstraße wurden bereits befragt, ob Interesse an zusätzlichen Stellplätzen besteht (Kauf oder Miete). Leider gab es seinerzeit keine Rückmeldungen. Mit Erstellung der Stellplätze wird eine erneute Abfrage durchgeführt,



		die neben den Einrichtungen auch die Anwohner in fußläufiger Entfernung einbeziehen soll.
10.	<p>Parkplatzsituation in der Gartenstraße ist problematisch. Hoher Parkdruck aufgrund der vorhandenen Einrichtungen und Unternehmen (Diakonie, Hospiz, Pflegeheim Haus Caspar, Taxi-Unternehmen etc.).</p> <p>Der Schleichverkehr durch das neue Areal könnte unterbunden werden, indem man die zulässige Geschwindigkeit reduziert (verkehrsberuhigter Bereich).</p>	<p>Die Zahl der öffentlichen Parkplätze in der Gartenstraße wird durch die Neuordnung der Gartenstraße im Zuge der Neubebauung deutlich erhöht.</p> <p>Für das Taxi-Unternehmen wird nach einem anderen, konfliktärmeren Standort gesucht.</p> <p>Der Vorschlag wird geprüft.</p>
11.	Zur Entlastung der Gartenstraße sollte eine weitere Zufahrt in das Gebiet von der nördlich gelegenen Freiburger Straße aus erfolgen.	Die Grundstücke sind in Privateigentum. Zudem ist nachgewiesen (siehe Verkehrsuntersuchung des Büros BS Ingenieure), dass die Gartenstraße die Erschließungsfunktion übernehmen kann.
12.	Quartiersplatz sollte gesperrt werden.	Der Planentwurf des Büros ARP sah einen überfahrbaren Platz vor. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet, Gartenstraße und Platz sind nun getrennt.
13.	Ist eine weitere Unterführung oder evtl. Überführung (Brücke) zur Querung der B27 geplant?	Eine weitere Unterführung der B27 im westlichen Bereich wird im weiteren Verfahren geprüft.
14.	Das Gebiet sollte unterirdisch an die B27 angebunden werden, dies würde die Gefahr von Unfällen mit Fußgängern und Radfahrern verringern.	Eine Unterführung der B27 für Fußgänger wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine unterirdische Anbindung für Pkw ist nicht vorgesehen.
15.	Baubeginn?	Voraussichtlich im Jahr 2019.
16.	Die Einmündung Gartenstraße/Freiburger Straße ist Teil eines Schulwegs. Durch eine Verkehrszunahme ist mit Konflikten zu rechnen.	Die Einmündung soll zukünftig signalisiert werden, so dass ein sicherer Überweg für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet werden kann.

## Weitere Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Anmerkung
1.	<p>Der geplante Quartierplatz an der Kreuzung Gartenstraße/Fliederweg wird künftig noch stärker frequentiert werden als heute, wenn der Durchgang zum Bahnhof für Radfahrer und Fußgänger realisiert wird, wie Sie ausgeführt haben.</p> <p>Heute ist die Gartenstraße bereits Zone 30, aber es hält sich nicht jeder daran. Hier fahren auch Auto mit 50 und mehr km/h! Auch der Schwertransport kommt über den Gröninger Weg hinein, manchmal für die Fa. Schumann oder Haus Caspar. Der künftige Quartierplatz wird u. U. ein bevorzugter Fahrzeug-Wendeplatz werden.</p> <p>Ich schlage vor, für LKW über 7,5 t die Durchfahrt zu sperren und die Zone 30 konsequenter als heute durch Schweller oder Pflasterung besonders an dem neuen Quartiersplatz zu entschleunigen. Sie müssen berücksichtigen, dass die Überquerung der Gartenstraße an dieser Stelle schlecht einsehbar ist, bei überhöhter Geschwindigkeit (auch durch die Verbreiterung der südlichen Gartenstraße) und bei zu erwartenden wesentlich mehr Querungen die Unfallgefahr steigen wird, auch für die Bewohner vom Haus Caspar.</p> <p>Auch die zusätzliche Anordnung von Stellplätzen an der Kreuzung Gartenstr./Fliederweg zwingt zu einer reduzierten Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/oder gar auf Schritttempo.</p> <p>Ich wünsche mir, hiermit einen kleinen Beitrag zur Erhaltung der Wohnqualität geleistet zu haben und werde den weiteren Planungsverlauf genau beobachten.</p>	<p>Die Planungen für den Quartiersplatz und die Gartenstraße wurden zwischenzeitlich verändert. Die Fahrbahn der Gartenstraße wird durchgängig sein und der Platz wird westlich der Gartenstraße angelegt. Die Gartenstraße wird auf eine Breite von bis zu 6,50 m ausgebaut, sodass künftig Begegnungsverkehr möglich ist. Für Fußgänger werden Überquerungshilfen geschaffen.</p> <p>Die Fahrbahn wird an den Überquerungshilfen eingengt, um die Sicht der Fußgänger bzw. auf die Fußgänger zu verbessern und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge zu reduzieren. Bauliche Anlagen zur Geschwindigkeitsbegrenzung kommen aus Gründen des Schallschutzes und der Verkehrssicherheit nicht in Frage.</p> <p>Die Stellplätze im Kreuzungsbereich werden umgesetzt.</p>
2.	<p>Die Eigentümer des Gebäudes Freiburger Straße ... möchten eine Zufahrt von Süden, um auf dem Grundstück zu parken (Stellplatz/Garage), da der Verkehr in der Freiburger Straße das Ein- und Ausparken auf das Grundstück stark behindert.</p> <p>Langfristig können sich die Eigentümer auch eine Bebauung auf dem südlichen Grundstücksteil vorstellen (Kinder).</p> <p>Dass dabei Erschließungskosten anfallen ist den Eigentümern bewusst (wird</p>	<p>Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Der Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung sah eine Nachverdichtung für die Wohnbaugrundstücke entlang der Freiburger Straße vor. Gemäß der Planung sollte die Erschließung von Süden erfolgen. Die Eigentümer wurden befragt, ob Interesse besteht. Da sich die Mehrheit gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen hat, wurde die Straße nach Süden verlegt.</p>

	<p>hinsichtlich Wertsteigerung aber in Kauf genommen).  Die Eigentümer wünschen sich einen überbaubaren Bereich für ein Einzelhaus, kein Doppelhaus.  Ein Grenzbau auf dem Nachbargrundstück (Doppelhaushälfte) ist für die Eigentümer absolut unerwünscht.</p>	<p>Eine mögliche Neuordnung und Nachverdichtung, müsste über eine zentrale Erschließungsstraße von Norden aus erfolgen.</p>
3.	<p>Die öffentliche Vorstellung des Bebauungsplanes am 12.11.2014 hat gezeigt, dass sich die Bedenken der betroffenen Anrainer primär auf das zu erwartende Verkehrschaos an der Gartenstraße fokussieren und nicht auf die Bebauung des Geländes als solches. Die Bedenken von uns Anrainern wurden nicht ausgeräumt, zumal offenkundig keine alternativen Verkehrskonzepte dargelegt wurden.  Auch wenn der bestehende Planungsentwurf den „ersten Platz“ gemacht hat, muss er noch lange nicht fehlerfrei sein!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gartenstraße würde nach der jetzigen Planung die Hauptlast des zu- und abführenden Verkehrs tragen. Hierfür ist die schon auf Grund ihrer Breite nicht in der Lage. Eine angedachte Verbreiterung ist auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse nur im südlichen Bereich möglich; und das auch nur partiell. Jede Straße ist aber nur so breit wie ihre schmalste Stelle.</li> <li>- Die zu erwartende Verkehrsmehrbelastung durch ein Wohngebiet dieser Größe scheint uns viel zu gering angesetzt zu sein.</li> <li>- Der bei der Vorstellung des Bebauungsplanes angeführte Vergleich mit der (angeblich höherbelasteten) Hindenburgstraße ist unzulässig, da diese deutlich breiter ist.</li> </ul>	<p>Die Erschließung des Gesamtgebiets wurde nochmals geändert und sieht nun im nördlichen Bereich eine Querung des Gebiets in Ost-West-Richtung vor. Somit wird im Endausbau eine sehr flexible Erschließung erreicht.</p> <p>Die heutige Fahrbahnbreite der Gartenstraße beträgt zw. 5,50 m und 6,50 m. Durch parkende Fahrzeuge wird die Fahrbahn in manchen Bereichen auf bis zu 4,50 m eingeengt. Durch die geplanten Ausbaumaßnahmen (Fahrbahnbreite zw. 5,50 m und 6,50 m sowie separate Stellplätze) kann der Verkehrsfluss in der Gartenstraße deutlich verbessert werden.  Eine Breite von 5,50 m ist ausreichend für den Begegnungsfall Lkw / Pkw bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h.  Die Gartenstraße wird durch die geplanten Ausbaumaßnahmen in die Lage versetzt, das künftige Verkehrsaufkommen leistungsgerecht abwickeln zu können.</p> <p>Die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens erfolgte durch BS-Ingenieure, Ludwigsburg nach den anerkannten Regeln der Technik und aufgrund von langjährigen Erfahrungswerten. Die ermittelten Prognose-Verkehrsbelastungen sind plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Die Hindenburgstraße in Bietigheim als Vergleich im Hinblick auf Verkehrsmenge und Straßenqualität hat eine ähnlich hohe Verkehrsbelastung und ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 bis 7,00 m ausreichend leis-</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine zusätzliche Ein- und Ausleitung zur Stuttgarterstr. (B27) ist prinzipiell zu begrüßen, wird aber auf Grund der sehr hohen Verkehrsbelastung der B27 in der morgendlichen und abendlichen Rushhour und der Unmöglichkeit, den Durchgangsverkehr dort um diese Zeit hinlänglich lange für Aus- und Einfahrten in das neue Wohngebiet zu unterbrechen, zu einem Ausweichverkehr über die Gartenstraße führen.</li>   <li>- Insbesondere bedarf der entstehende verkehrstechnische Druckkessel wenigstens einer zusätzlichen Entlastung zum Beispiel zur Freiburger Straße hin, die als solche aus unserer Sicht über den Abriss einer verfallenen Bauruine und dem Einbeziehen des „Rombach-“ Platzes z.B. über einen Kreisverkehr denkbar wäre.</li>   <li>- Die Parkplatzsituation entlang der Gartenstraße ist aus bekannten Gründen jetzt schon sehr angespannt und wird sich durch die zu erwartende massive Verkehrsbelastung noch desaströs verschlechtern.</li> </ul>	<p>tungsfähig, trotz starkem Parkdruck. Ein Vergleich mit der Gartenstraße ist daher gerechtfertigt.</p> <p>Das Einfahren in das Gebiet aus Richtung Süden von der B27 ist jederzeit möglich, ohne den Verkehr auf der B27 zu beeinträchtigen. Das Einfahren aus Richtung Norden, sowie das Ausfahren in Richtung Norden wird zeitgleich mit dem signalisierten Fußgängerüberweg auf Höhe der Bebauung Stuttgarter Straße 125 erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass es auch dadurch zu keinen Nachteilen für den Verkehr auf der B27 kommt.</p> <p>Das direkte Ausfahren in Richtung Süden wäre allerdings mit Nachteilen verbunden und kann daher nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Fahrt in Richtung Süden nur indirekt mit Hilfe eines Wenders möglich. Hierfür fährt man in Richtung Norden aus dem Gebiet und nimmt den signalisierten Wender vor der Unterführung in Anspruch, um in Richtung Süden zu fahren (ähnliche Situation wie auf der B27 in Ludwigsburg auf Höhe des Forums/der Polizei).</p> <p>Eine zusätzliche Entlastung zur Freiburger Straße ist aufgrund der ermittelten Verkehrsmengen nicht notwendig.</p> <p>Ein weiterer Anschluss an die Freiburger Straße zwischen der Stuttgarter Straße und der Gartenstraße würde zudem den Verkehrsfluss der Freiburger Straße aufgrund der kurzen Abstände zur B27, Rohräcker Straße und Gartenstraße erheblich verschlechtern. Derartige negative Auswirkungen auf eine klassifizierte Hauptverkehrsstraße sind nicht zu vertreten.</p> <p>Entlang der Gartenstraße werden im Zuge des ersten Bauabschnitts 28 neue öffentliche Parkplätze geschaffen. Innerhalb des neuen Quartiers werden zudem weitere öffentliche Stellplätze geschaffen. Für die neue Bebauung wird im Bebauungsplan ein erhöhter Stellplatzschlüssel, abhängig von den Wohnungsgrößen, festgesetzt.</p> <p>Im Zuge der Erschließung der nördlichen Bauabschnitte, mit einer direkten fußläufigen Verbindung zum Bahnhof, muss geprüft werden, wie</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die angekündigte Schaffung von Parkplätzen im Bereich der südlichen Gartenstraße ist zu begrüßen. Es ist jedoch zu prüfen, ob diese nicht Teil des Kontingentes sind, das für die ca. 300 Wohneinheiten geschaffen werden muss.</li> <li>- Offensichtlich ist der wegen der mehrphasigen Erschließung sich über mehrere Jahre hinziehende Baubetriebsverkehr nicht geregelt und wird vermutlich ebenfalls über die Gartenstraße laufen. Wobei es sicherlich interessant sein wird, wie z.B. ein Baukran über die Gartenstraße in das Baugebiet einfahren will.</li> <li>- Das Unfallrisiko beim Überqueren der Gartenstraße für Bewohner des Haus Caspar wird zwangsläufig ansteigen.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie deshalb höflich, die angeführten Argumente zu bedenken und gegebenenfalls bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Der jetzige Verkehrsplanungsstand jedoch ist für uns Anrainer inakzeptabel! Wir denken schon, dass wir ein Recht auf eine optimale Lösung haben, von dem der bestehende Planentwurf noch sehr weit weg ist. Zu erörternden Gesprächen stehen wir gerne zur Verfügung. Diesen offenen Brief erlauben wir uns, an die regionale Presse weiter zu leiten.</p>	<p>die öffentlichen Parkplätze vorrangig den Bewohnern und Besuchern des Gebiets zur Verfügung gestellt werden können (z.B. Bewohnerparken).</p> <p>Es handelt sich hierbei um öffentliche Parkplätze, die keiner bestimmten Bebauung zugeordnet sind.</p> <p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird in enger Abstimmung zwischen Ordnungsamt und Bauträgern erfolgen. Ziel ist es die Belastungen für Anwohner so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Für Fußgänger werden Überquerungshilfen geschaffen. Die Fahrbahn wird an den Überquerungshilfen eingeengt, um die Sicht der Fußgänger bzw. auf die Fußgänger zu verbessern und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge zu reduzieren.</p>
4.	<p>Die hochinteressante Bürgerinformation am 12.11.2014 mit vielen Anregungen, Fragen von Teilnehmern hat uns inspiriert, hierzu Vorschläge zu unterbreiten, die zur Optimierung der schwierigen Verkehrs- und Bebauungskonzeption beitragen können.</p> <p>Erkennbare Schwachpunkte wurden angesprochen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verbleibende flaschenhalsartige Straßenverengung in der Gartenstraße.</li> </ol>	<p>Die heutige Fahrbahnbreite der Gartenstraße beträgt zw. 5,50 m und 6,50 m. Durch parkende Fahrzeuge wird die Fahrbahn in manchen Bereichen auf bis zu 4,50 m eingeengt. Durch die geplanten Ausbaumaßnahmen (Fahrbahnbreite zw. 5,50 m und 6,50 m sowie separate Stellplät-</p>

	<p>2. Beengtheit für Fußgänger und Radfahrer in der Freiburger Straße.</p> <p>3. Überlastete Stuttgarter Straße auf der B 27. Weitere prognostizierte Zunahme der Straßenverkehrsmobilität.</p> <p>4. Verkehrslärmeinwirkung durch den Bahn- und Straßenverkehr.</p> <p>5. Fußgänger- und Radfahrer mit Behindertenübergang B 27 aus dem avisierten Neubaugebiet und dem großen östlich davon befindlichen Wohn- und Gewerbequartier.</p> <p>6. Parkierung / Stellplätze in und um den Bahnhof im Zusammenhang mit dem Valeogelände.</p> <p>7. Freizeitanlagen / Grüne Mitte.</p>	<p>ze) kann der Verkehrsfluss in der Gartenstraße deutlich verbessert werden. Eine Breite von 5,50 m ist ausreichend für den Begegnungsfall Lkw / Pkw bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h. Die Gartenstraße wird durch die geplanten Ausbaumaßnahmen in die Lage versetzt, das künftige Verkehrsaufkommen leistungsgerecht abwickeln zu können.</p> <p>Die Situation kann durch zusätzliche Flächen im Norden der Freiburger Straße verbessert werden.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung angefertigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind. Dennoch schlägt das Stadtentwicklungsamt vor, die Knotenpunkte Freiburger Straße / Gartenstraße und Gartenstraße / Gröninger Weg umzubauen, um die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption sieht aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Zwischenbauten vor. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt zudem auf, welche passiven Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist das Wohnen im Gebiet problemlos möglich.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Gesamtgebiets kann ein barrierearmer Zugang zum Bahnhof geschaffen werden. Eine weitere Unterführung der B27 im westlichen Bereich wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Im Zuge der Erschließung der nördlichen Bauabschnitte, mit einer direkten fußläufigen Verbindung zum Bahnhof, muss geprüft werden, wie die öffentlichen Parkplätze vorrangig den Bewohnern und Besuchern des Gebiets zur Verfügung gestellt werden können (z.B. Bewohnerparken). Die geplante zentrale Grünfläche weist ein hohes Potenzial auf und kann vielseitige Aufgaben überneh-</p>
--	---	---

	<p>8. Baustellenerschließung / Baustellenverkehr mit LKW's</p> <p><b>Vorschläge:</b></p> <p>1. Für die sinnvolle Hauptachse für Fußgänger und Radfahrer vom Valeoareal in Richtung Bahnhof / Innenstadt kommt dem Kriterium „wie kommt man über die B 27“ hohe Bedeutung zu. Wir schlagen hierzu eine <b>Unterführung</b> mit Rampe östlich der B 27- Seite im Valeo-Quartier vor, die <b>barrierefrei, behindertengerecht</b> und ohne zusätzliche Hilfsmittel zur Bahngleisunterführung <b>gefahrlos</b> benutzt werden kann. Als <b>Unterführung</b> ist dies eine <b>einmalige Chance</b>, die <b>später</b> nicht mehr oder nur mit <b>sehr hohem Aufwand</b>, nachgeholt werden kann. Nach unseren Überlegungen funktioniert eine mögliche Realisierung unter Beibehaltung des bisherigen Verkehrs, ohne Änderung der im Straßenraum verlegten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen durch eine sogenannte „<b>Durchpressung</b>“ oder analoges Tiefbauverfahren. Auf der Ost- und Westseite der B 27 ist <b>alternativ</b> auch eine <b>Aufzugsversion</b> denkbar. Allerdings <b>kostet</b> dies dann <b>fortfolgend Betriebs- und Wartungskosten</b> und ist bei Störungen / Ausfällen, wie jetzt oft an der Bahnhofsunterführung an den Bahnsteigen eingetretenen Störungen für Behinderte temporär nicht nutzbar.</p> <p>Auch die großen Personenmengen, die bewusst zum Bahn- und Busbahnhof verbessert geführt werden sollen, sind bei einem <b>Übergang über die B 27 verkehrgefährdet</b> und <b>beeinträchtigen einen flüssigen Straßenverkehr nachteilig</b>. Nicht zu vergessen ist der vom Poststräßle zur B 27 über die Freiburger Straße projektierte „flyover“, der durch einen straßengleichen B 27-Überweg nicht wieder gemindert werden sollte.</p> <p>2. Die an der B 27 Ostseite vorge-</p>	<p>men.</p> <p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird in enger Abstimmung zwischen Ordnungsamt und Bauträgern erfolgen. Ziel ist es die Belastungen für Anwohner so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Eine weitere Unterführung der B27 im westlichen Bereich wird im weiteren Verfahren geprüft. Es ist allerdings zu bedenken, dass in der bahneigenen Unterführung Treppen zu überwinden sind. Ein vollständig barrierefreier Zugang kann daher nur erreicht werden, wenn die Bahn ihre Unterführung umbaut.</p> <p>Eine weitere Unterführung der B27 im westlichen Bereich wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Der Beitrag wurde bereits im Rah-</p>
--	--	--

	<p>schlagenen Dienstleistungsgebäude sollten durch den Unterbau eines leistungsfähigen Park-&amp; Ride-Parkhaus unterstützt werden.</p> <p>Durch eine Überbrückungsverbindung über die B 27 würde die bisher nicht funktionierende Stadtauswärtsfunktion mit dem am westlichen Parkhaus befindlichen Rampensystem auf die B 27 möglich, wenn auch eingeschränkt, aber gefahrlos. „Stadtauswärtsverkehrssuche“ meiden dann die Gartenstraße als Umleitungsverkehr, der - dürfte nicht nur in Verkehrsspitzenzeiten - problemloser sein sollte! Somit wird der Malus aus der bisherigen Konzeption bei Stadtauswärtsausfahrten minimiert, zusätzlich ohne Staus, auf der ohnehin stark belasteten B 27.</p> <p>In das Park-&amp;Ride-Parkhaus, welches auch der ergänzenden Parkierung der dahinterliegenden Wohnbebauung dienen sollte, sollte auch ein geeigneter Fahrradabstellraum integriert werden, wie in anderen Städten vorteilhaft gelöst wie- zum Beispiel in Esslingen.</p> <p>3. Die so bezeichnete „grüne Mitte“ sollte nochmals überdacht werden. Bis diese „grüne Mitte“ wirkungsvoll grün ist, vergehen zig - Jahre. Deshalb sollten vorhandene Grünzonen für die Freiflächenplanung nicht eliminiert, sondern integriert werden!</p> <p>Der Hauptverkehrsachse aus dem Buch Richtung Bahnhof / Stadtzentrum mit Fahrrädern, Fußgängern, Kinderwägen, Rollstühlen und dergleichen über die „grüne Mitte“ zuführen kann sich ähnlich kritisch entwickeln wie der straßengleiche Fußgängerüberweg zum Bahnhof und ist mit einem großen Fragezeichen zu versehen.</p> <p>4. Das geplante Hotel an der B 27 mit den verkehrs- und schalltechnischen Nachteilen sollte ebenfalls noch einmal überdacht werden, evtl. notfalls einen anderen Stand-</p>	<p>men der Mehrfachbeauftragung durch das Preisgericht als nicht zielführend bewertet.</p> <p>Zudem wurde in der Zwischenzeit im Bereich der Borsigstraße und damit in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, ein neues Parkhaus mit Fahrradparkhaus im Erdgeschoss erstellt.</p> <p>Die zur ehemaligen privaten Gartenanlage gehörigen, größtenteils standortuntypischen Nadelgehölze stellen keinen erhaltenswerten Baumbestand dar. Da das Gelände für den Bau der Tiefgaragen und Untergeschosse stark verändert werden muss, ist es auch nicht möglich einzelne Bäume zwischen den Gebäuden zu erhalten. Durch die Neupflanzung von heimischen Laubbäumen kann weit mehr für das Gebiet und die Ökologie erreicht werden.</p> <p>Die Gestaltung der Grünfläche wird zudem nicht eingeschränkt und bietet deutlich mehr Möglichkeiten für den geplanten multifunktionalen Bereich mit Spielen, Aufenthalt, Regenwasserrückhaltung, u.ä.</p> <p>Die zentrale Grünfläche wird in mehrere Abschnitte mit verschiedenen Funktionen eingeteilt und kann problemlos mit einem Fuß- und Radweg durchquert werden.</p> <p>Der Hotelstandort soll beibehalten werden.</p>
--	--	---



	<p>ort und durch eine andere Nutzung ersetzt werden.</p> <p>5. Für den Baustellungsbetrieb haben wir eine wenig belastende machbare Version ausgedacht.</p> <p><i>Gerne sind wir bereit, unsere Ideen und Vorschläge näher zu erläutern und würden uns freuen, wenn wir für unsere stark verkehrsbelastete Stadt wichtige Kriterien einfließen können, um den „Verkehrskollaps“ zu minimieren und die dadurch belasteten Verkehrsteilnehmer zu entlasten und nicht noch mehr zu strapazieren.</i></p> <p>Gute Versionen sollten nicht Visionen bleiben.</p>	<p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs wird in enger Abstimmung zwischen Ordnungsamt und Bauträgern erfolgen. Ziel ist es die Belastungen für Anwohner so gering wie möglich zu halten.</p>
<p>5.</p>	<p>Vielen Dank für die Einladung zur Informationsveranstaltung am 12.11.2014. Den Schwerpunkt der Rückmeldungen bildete ja hier die zukünftige Verkehrsführung in diesem Gebiet, besonders die durch die Gartenstraße.</p> <p>Die „Verbreiterung“ der Gartenstraße entlang des „Haus Caspar“ durch den Wegfall der bestehenden Parkplätze an der Straße bereitet uns allerdings etwas Sorge.</p> <p>Wir beschäftigen in unserem Haus eine hohe Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, hinzu kommen die Besucher unserer Heimbewohnerinnen und -bewohner, sowie Ärzte, Therapeuten und Lieferanten.</p> <p>Ferner ist nach Verwirklichung der bisherigen Pläne mit weiterem Besucher- und Lieferverkehr rund um unsere Einrichtung zu rechnen.</p> <p>Da wir über nur sehr wenige Stellplätze auf der Rückseite unseres Gebäudes verfügen, sind wir auf die bestehenden und schon jetzt sehr knappen Parkressourcen in der Gartenstraße angewiesen. Wir wären Ihnen deshalb sehr dankbar, wenn dieser Aspekt bei der weiteren Planung entsprechend Berücksichtigung finden könnte.</p>	<p>Die Planung für die Gartenstraße sieht auf Höhe des Seniorenheimzils Haus Caspar zukünftig nur noch einseitiges Parken vor. Der Verkehrsfluss kann durch die Maßnahme deutlich verbessert werden. Zwar entfallen dadurch etwa 8 Stellplätze, dafür wird in Verlängerung des Fließwegs eine Parktasche mit 14 neuen öffentlichen Parkplätzen geschaffen.</p> <p>Es werden darüber hinaus weitere öffentliche Parkplätze entlang der Gartenstraße und im Gebiet hergestellt.</p> <p>Im Zuge der Erschließung der nördlichen Bauabschnitte, mit einer direkten fußläufigen Verbindung zum Bahnhof, muss geprüft werden, wie die öffentlichen Parkplätze vorrangig den Bewohnern und Besuchern des Gebiets zur Verfügung gestellt werden können (z.B. Bewohnerparken).</p>

Aufgestellt:  
 Bietigheim-Bissingen, den 06.12.2018  
 - Stadtentwicklungsamt -  
 I-61/26.4-3.2 Rie

- A. S c h w a r z -