Pflüger, Mona

Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>
Gesendet: Donnerstag, 3. Mai 2018 10:02
An: Pflüger, Mona
Cc: info@kh-lb.de
Betreff: AW: Bebauungsplan "Bruhweg II" in Gerlingen - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Pflüger,

zu diesem Bebauungsplan haben wir folgende Bedenken:

Im Flächennutzungsplan ist richtigerweise die Grünfläche als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet eingeplant. Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll abweichend hiervon nun auch östlich der Grünfläche Wohngebiet unmittelbar angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hiermit entfällt die Funktion der Grünfläche als Puffer. Damit wird der Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe gerade nicht gelöst, sondern verschärft. Dieses unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe führt zu einer Konfliktsituation, die ggf. ausschließlich zulasten der zukünftigen Gewerbebetriebe gelöst werden kann. Auch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet ändert an dieser Tatsache nichts, da die Immissionsrichtwerte des angrenzenden Wohngebietes entscheidend sind.

Wir regen deshalb an, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, nur westlich der Grünfläche ein Wohngebiet auszuweisen.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren und informieren uns über das Ergebnis der Abwägung.

Freundliche Grüße

Claudia Kern
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Handwerkskammer Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 1657-220
Fax: 0711 1657-873
E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de
Internet: www.hwk-stuttgart

Auftaktveranstaltung zur „Personaloffensive Handwerk 2025“ am 2. Mai mit Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut: Personal finden, binden und führen. Anmeldung und Infos: www.hwk-stuttgart.de/auftakt

Entstaubt, geschliffen und frisch poliert.
Das neue Image des Handwerks: www.handwerk.de



Stadt Gerlingen
Bürgermeisteramt
14. Mai 2018
Posteingang

STADT DITZINGEN

Stadt Ditzingen- Postfach 1455 - 71252 Ditzingen

Stadt Gerlingen
Stadtverwaltung
Postfach 10 04 63

70829 Gerlingen

Stadt Gerlingen
14. Mai 2018
– Stadtbauamt –

Stadtbauamt
- Umwelt- und Stadtplanung -

Markus Beutner

Am Laien 1
71254 Ditzingen
Fon: 07156/164-223
Fax: 07156/164-8223

Beutner@ditzingen.de

04.05.2018 -
Az.: 621.25

Bebauungsplan Bruhweg II - Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Bruhweg II". Wir haben zur vorgelegten Planung folgendes anzumerken:

Verkehr
Das Baugebiet wird voraussichtlich mehrere tausend Fahrten pro Tag erzeugen, ein Großteil davon wird den Autobahnanschluss Feuerbach zum Ziel haben und über das Straßennetz in Ditzingen stattfinden. Dies wird zu erheblichen Mehrbelastungen der Knotenpunkte auf der Gemarkung Ditzingen führen, deren Leistungsfähigkeit ursächlich durch die Aufsiedlung des Wohn- und Gewerbegebiets beeinträchtigt wird. Die Belange der Stadt Ditzingen sind hier berührt.
Bei einem Baugebiet dieser Größenordnung ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, welches die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens qualifiziert erfasst und gutachterlich prognostiziert unumgänglich und zwingend erforderlich. Die aus dem Gutachten gewonnenen Erkenntnisse werden der Maßstab für weitere Entscheidungen der Stadt Ditzingen zum geplanten Projekt sein.
In der Stadt Ditzingen liegen aktuelle Zähldaten vor, Frau Kamp, die Leiterin der Abt. Verkehr und Grünflächen, kann Ihnen diese als Unterstützung gerne zur Verfügung stellen.

Die Stadt Ditzingen regt zudem an intensiv zu prüfen, welche verkehrlichen Alternativen sich anbieten. Diese sollten sinnvollerweise auch – wie seitens des RP Stuttgart andiskutiert – eine Umfahrung zur AS Feuerbach umfassen.

Entwässerung / Hochwasserschutz
Das vorgestellte Entwässerungskonzept ist hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser sehr vielversprechend. Den Bemühungen der Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet der Glems, künftig Hochwasserereignisse wie bspw. in den Jahren 2010 und 2011 zu vermeiden, scheint die Konzeption Rechnung zu tragen.

Zum Schutz vor Starkregengefahren sind die Rückhaltevolumina so zu dimensionieren, dass das anfallenden Regenwasser im Plangebiet rückgehalten, versickert und allenfalls gedrosselt in den Aischbach eingeleitet wird. Bemessungsgrundlage hierfür sollte – wie z.B. auch in Ditzingen praktiziert – ein 100-jähriges Regenereignis plus 15 %igem Klimaaufschlag sein. Wir bitten das Büro ***geomer*** aus Heidelberg mit in die Planungen einzubeziehen.

Einzelhandel
In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht ausgeschlossen, so dass mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche realisiert werden können. Dies kann zu negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ditzingen führen und die Belange der Stadt Ditzingen berühren. Wir bitten daher um Erstellung eines qualifizierten Einzelhandelsgutachtens, welches die Flächenpotenziale beziffert, bewertet und die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen darstellt.

Ein Ausschluss von Einzelhandel in den Wohn- und Gewerbegebieten bzw. im urbanen Gebiet wäre aus Sicht der Stadt Ditzingen ebenfalls zielführend.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Beutner

Pflüger, Mona

Von:	Trovato Rosaria <trovato@region-stuttgart.org> im Auftrag von Planung <planung@region-stuttgart.org>
Gesendet:	Donnerstag, 24. Mai 2018 13:53
An:	Pflüger, Mona
Cc:	Baumgaertner Christine
Betreff:	Vorläufige Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Bruhweg II" in Gerlingen
Anlagen:	auslobung_2019.pdf

Vorläufige Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Bruhweg II" in Gerlingen, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 27.03.2018

Sehr geehrte Frau Pflüger,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:

Die Planung sieht die Entwicklung einer kombinierten Wohn- bzw. Mischbaufläche in Verbindung mit einer Gewerbefläche vor. Innerhalb des Gebietes ist eine großzügig angelegte Grünfläche geplant. Außerdem werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der vorliegenden Planung innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans festgesetzt. Die vorgesehene städtebauliche Konzeption entspricht somit den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans.
Der Regionalplan gibt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für die Stadt Gerlingen als Kommune mit verstärkter Siedlungstätigkeit als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar für vor. Dieser Wert ist den weiterführenden Planungen zu Grunde zu legen. Ferner liegt das Plangebiet nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die regionalplanerische Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme abgegeben. Daher wird um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.

Für umweltbezogene Informationen wird auf den Klimaatlas und dem Biotopinformations- und Managementsystem (BIMS-Daten) der Region Stuttgart hingewiesen. Entsprechende Daten können zur Verfügung gestellt oder unter http://www.region-stuttgart.org/information-und-download/geoinformationen/ eingesehen werden.

Des Weiteren möchten wir Sie gerne darauf aufmerksam machen, dass mit der Auslohnung zur Kofinanzierung 2019 (siehe Anhang) das Förderspektrum um landschaftsgestalterische Maßnahmen in verdichteten Wohngebieten erweitert wurde. Möglicherweise ist dies für die Stadt Gerlingen in Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Gebietes „Bruhweg II“ von Interesse.
Der Verband Region Stuttgart bezuschusst mit dem Programm des Landschaftsparks Region Stuttgart jedes Jahr kommunale Projekte, die dazu beitragen, die Naherholungsqualität zu erhöhen. Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines Wettbewerbs, der jeden Herbst ausgelobt wird. Jährlich stehen dafür rund 1,5 Millionen Euro Kofinanzierungsmittel zur Verfügung.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Rosaria Trovato

Verband Region Stuttgart
Referentin für Bauleitplanung
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Tel 0711 22759-43
Fax 0711 22759-70
E-Mail trovato@region-stuttgart.org
Beteiligung unter planung@region-stuttgart.org
Info www.region-stuttgart.org

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 25.05.2018
Name Dr. Nina Rohrberg-Braun
Durchwahl 0711 904-12114
Aktenzeichen 21-2434-.2/LB Gerlingen/59
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtverwaltung Gerlingen
Stadtbauamt, Stadt- und Grünplanung
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen

Versand erfolgt nur per E-Mail an
m.pflueger@gerlingen.de

Bebauungsplanverfahren Bruhweg II, Gerlingen
Hier: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 09.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Pflüger,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Auf dem von Ihnen vorgelegten Formblatt wurde das Feld „entwickelter Bebauungsplan“ angekreuzt.

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Plansatz 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (im Folgenden: LEP) ist zu beachten. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Hinzuweisen ist auch auf Plansatz 5.3.2 (Z) LEP, nach welchem die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Vor diesem Hintergrund sollte, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann, noch eine vertieftere Alternativenprüfung stattfinden.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach Plansatz 3.2.2 (G) Regionalplan Verband Region Stuttgart (im Folgenden: Regionalplan) werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Eine im östlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans liegende Fläche sieht die Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe vor.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Flächenbilanz bislang nicht ersichtlich und sollte entsprechend ergänzt werden. Aus der Flächenbilanz sollte sich ergeben, welchen Flächenumfang die geplanten Baugebiete jeweils in Anspruch nehmen. Ebenfalls ist in der Flächenbilanz auf die Darstellung der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der vorhandenen Potenziale abzustellen. Wünschenswert wären beispielsweise auch Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung und zu kommunalen und privaten Flächenreserven bzw. den ergriffenen Mobilisierungsstrategien.

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. In der Begründung fehlen bislang Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung. Diese sind insbesondere angesichts der Größe des Plangebiets umfassend zu ergänzen.

Der Bedarf ist stets aktuell zum Planungszeitpunkt zu bestimmen; ein Verweis auf einen früheren Zeitpunkt, etwa der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist nicht ausreichend, da zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt sind.

Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweisen), vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan für die Gemeinde Gerlingen als sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB strikt zu beachten. Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die Gemeinde angesehen werden, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Im weiteren Verfahren sollen daher noch Ausführungen in die Unterlagen mit aufgenommen werden, welche zeigen, wie mit den Dichtevorgaben nach PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan umgegangen wurde.

Auch im Hinblick auf die geplanten Gewerbeflächen sind im Bebauungsplanverfahren Angaben zum Bedarf zu machen. Hierbei sind ebenfalls die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zu beachten.
Es sind u.a. auch die nicht bebauten Gewerbeflächen im beplanten und unbeplanten Bereich, einschließlich betrieblicher Reserveflächen, Flächen mit Nutzungspotentialen

für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten noch nicht dargestellt. Dies ist nachzuholen.

Im weiteren Verfahren sollte ebenfalls auf die Verfügbarkeit der Flächen im Plangebiet eingegangen werden.

Nach § 6a BauNVO ist Einzelhandel in einem Urbanen Gebiet grdsl. zulässig. Auch im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Dies erfasst auch Einzelhandelsbetriebe. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Agglomerationsregelungen von Einzelhandelsbetrieben nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan. Eine Agglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden bzw. neue Einzelhandelsbetriebe zu bestehenden hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800m² ist. Nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig soweit sie keine schädlichen überörtlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskernen, entfalten.

Es sollte mit Hilfe geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan dafür gesorgt werden, dass es nicht zu Agglomerationen kommen kann. Andernfalls sind noch weitere Ausführungen bzw. Gutachten erforderlich, dass schädliche Wirkungen im Sinne des PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan nicht zu erwarten sind bzw. sollte auf eine eventuelle Lage im Ortskern eingegangen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird.
Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.

Eine abschließende raumordnerische Beurteilung des Vorhabens kann aus vorgenannten Gründen derzeit noch nicht erfolgen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Bislang bestehen gegen die Planung Bedenken.

Hinweis:
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Nina Rohrberg-Braun

LANDRATSAMT LUDWIGSBURG

Landratsamt • Postfach 760 • 71607 Ludwigsburg

Gänsfußallee 8
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0
Telefax 07141 144-332

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Stadt Gerlingen
Stadtplanung
Frau Pflüger
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen

Fachbereich
Bauen und
Immissionsschutz

Auskunft erteilt
Frau Emmerling

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum
20-621.41/Em		20.04.2018	144-47728	2	1. Juni 2018

E-Mail: Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de

Bebauungsplanverfahren „Bruhweg II“

Sehr geehrte Frau Pflüger,

zu dem beabsichtigten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

I. *Bauplanungsrecht*

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie in der Begründung auf Seite 11 aufgeführt, stimmen die Flächenzuweisungen in ihrem Gebietstyp nicht komplett mit den Abgrenzungen im Bebauungsplan überein.

Daher ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Um den Bebauungsplan vor Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplans genehmigen zu können, ist es erforderlich, dass das Parallelverfahren eine gewisse Planreife erreicht hat, aus der ersichtlich ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

Papier: 100% Recycling

II. *Naturschutz*

Eine erste Stellungnahme vorab zu der am 26.04.2018 stattgefundenen Behördenkonferenz haben wir ihnen bereits per Mail übersandt. Eine detailliertere Stellungnahme werden wir Ihnen sobald als möglich nachreichen.

III. *Wasserwirtschaft und Bodenschutz*

Eine erste Stellungnahme vorab zu der am 26.04.2018 stattgefundenen Behördenkonferenz haben wir ihnen bereits per Mail übersandt. Eine detailliertere Stellungnahme werden wir Ihnen sobald als möglich nachreichen.

IV. *Abfallwirtschaft*

Die Stellungnahme werden wir Ihnen sobald als möglich nachreichen.

V. *Immissionsschutz*

Wir verweisen auf die bei der Behördenkonferenz vorgetragenen Anregungen.

VI. *Vermessung, Flurneuordnung, Breitband*

Breitband:
Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.
Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.

VII. *Landwirtschaft*

Wir verweisen auf die bei der Behördenkonferenz vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen.

VIII. *Straßen*

Wir haben gegen den Bebauungsplan Bedenken wegen der geplanten drei verkehrlichen Anschlüsse an die L 1141 (Ditzinger Straße).

- Die direkte Erschließung des Baugebiets von der Landesstraße L 1141 sollte nochmals überdacht werden. Die Ditzinger Straße hat eine hohe Verkehrsbelastung und wickelt als Landesstraße auch den überörtlichen Verkehr ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße. Dort beeinträchtigen Zufahrten die Leichtigkeit und die Verkehrssicherheit erheblich.

  Wir empfehlen daher in der weiteren Planung die Auswirkungen des Verkehrs zu untersuchen. Dies gilt insbesondere für den zusätzlichen Verkehr. Ebenfalls untersucht werden könnte die Umwidmung der Landesstraße zur Gemeindestraße und die damit verbundenen notwendigen Änderungen der Verkehrslenkung.

- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen im Straßenraum der L 1141, einschließlich der erforderlichen Sichtfelder, frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt werden.

- Die Landesstraße darf nur nach Genehmigung des Baulastträgers verändert werden.

- Wir weisen darauf hin, dass bei Änderungen im Straßenraum Mehrkosten bei der Straßenunterhaltung entstehen können, die dem Land finanziell abzulösen sind.

IX. *Verkehr*

Gegen den Bebauungsplan bestehen in der vorgelegten Version Bedenken.

Das Erschließungskonzept enthält Regelungen (z.B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h), deren Anordnung ausschließlich der Straßenverkehrsordnung unterliegen. Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs können durch Verkehrszeichen nach geltender Rechtslage gemäß § 45 Abs. 9 StVO dann angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung bestimmter Rechtsgüter - insbesondere Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs erheblich übersteigt. Diese sind aus den Unterlagen nicht erkennbar.

Die weiteren Ausführungen zu den Verkehrsflächen (ab S. 27, Nr. 13) sind im Bebauungsplan nicht graphisch dargestellt und liegen darüber hinaus außerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Plangebietes. Ob sich dadurch wirksam ein innerörtlicher Charakter herstellen lässt, kann auf der vorliegenden Grundlage nicht beurteilt werden. Eine entsprechende Straßenumgestaltung müsste zunächst mit dem Straßenbaulastträger besprochen und abgestimmt werden. Bei einer Planung von Parkstreifen sowie auch von Radschutzstreifen sollten die im Regelwerk genannten empfohlenen Regelmaße verwendet

werden. Eine generelle Reduzierung der Abmessungen auf das Mindestmaß ist nach unserer Auffassung bei der bestehenden Verkehrsbelastung der Landesstraße nicht vertretbar. Da auf der Ditzinger Straße mit ihrer überörtlichen Funktion auch Begegnungsverkehr Lkw-Lkw wie auch Buslinienverkehr stattfindet, wäre eine Kernfahrbahn so zu wählen, dass ein ständiges Überfahren des Radschutzstreifen vermieden wird.

Mit freundlichen Grüßen

Emmerling

LANDRATSAMT LUDWIGSBURG

Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg

Gänsfußallee 8
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0
Telefax 07141 144-332

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Stadt Gerlingen
Stadtplanung
Frau Pflüger
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen

Fachbereich
Bauen und
Immissionsschutz

Auskunft erteilt
Frau Emmerling

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum
20-621.41/Em		20.04.2018	144-47728	2	5. Juni 2018

E-Mail: Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de

Bebauungsplanverfahren „Bruhweg II“

Sehr geehrte Frau Pflüger,

bezugnehmend auf unser Schreiben vom 01.06.2018 erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme unseres Fachbereichs Umwelt:

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:
Wir regen an

- die Ausgleichsmaßnahme M 4 im Entwurfsstadium mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hier wird voraussichtlich eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich.
- statt der geplanten Regenwassereinleitung direkt in den Aischbach, dieses breitflächig in die konzipierte Nasswiese (Maßnahme M 2) hinein zu entwässern, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten unter Beachtung einer schadlosen Ableitung zulassen.
- die Dachneigung für Dachbegrünungen von 30° auf 15° herabzusetzen, da ab 15° zusätzliche Dachaufbauten nötig sind und sich damit die Frage stellt, inwieweit eine Umsetzung erfolgen wird. Des Weiteren empfehlen wir die Substratstärke auf min. 10 cm zu erhöhen anstatt der derzeitigen 5 cm.
- folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
  Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen.

Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

Weiter bitten wir die Entwässerungskonzeption mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig abzustimmen.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:
Im Textteil sollten folgende Hinweise aufgeführt werden:

- Im Plangebiet ist je nach Einbindetiefe der Gebäude ein Kontakt mit Grundwasser möglich. Es wird daher empfohlen frühzeitig objektbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen. Diese sind beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen.
- Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und Gebäudeteile, die dauerhaft in das Grundwasser einbinden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, unmittelbar zur Absprache des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

Altlasten:
Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Bodenschutz:
Laut Bodenkarte stehen im Plangebiet überwiegend (ca. 73 %) sehr hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet hier L 3 Lö 76/79 und L 3 LöV 72/75. Die Bodenfunktionen sind mit der Stufe 3,66 zu bewerten.
Untergeordnet (ca. 27 %) kommen auch Auenpararendzinen und Braune Auenböden mit einer geringeren Funktionserfüllung vor. Diese Böden sind im Durchschnitt mit 2,25 zu bewerten.

Mit dem anfallenden humosen Oberboden (Erschließung und Gewerbeflächen) könnten landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bonität (Ackerzahl < 60) mit dem Ziel der Bodenverbesserung aufgefüllt werden.

Wir empfehlen ein baubegleitendes Bodenmanagement (siehe Anlage „Verwertung von Erdaushub"), um die Eingriffe in das Schutzgut Boden während der Bauphase zu minimieren (v.a. im geplanten Grünraum) und den Erfolg von Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

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 2015). Wir bitten die Gemeinde, das Beiblatt den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

Natur:

Schutzgebiete
Im nördlichen Geltungsbereich liegt ein gesetzlich geschütztes §30-Biotop (Schilfröhricht), welches im Plan darzustellen ist.

Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotope, Fläche, Luft, Klima, Boden, Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zugleich sind im Umweltbericht Vermeidungs-, Minimierungs- sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Wir weisen für das weitere Verfahren darauf hin, dass im Plangebiet hochwertiger Boden mit einer durchschnittlichen Wertigkeit von 3,66 vorliegt. In der den Unterlagen beiliegenden Bilanzierung wird von einem deutlich niedrigeren Bodenwert ausgegangen. Die Ausgangsdaten sind zu überarbeiten.

Ferner wird der Bestandswert der vorhandenen Biotope durchgehend niedrig, der Plan-Wert hingegen sehr hoch angesetzt, was nicht plausibel ist. Wir gehen zudem davon aus, dass sich einige der geplanten Biotoptypen auf den dafür vorgesehenen Flächen nicht herstellen lassen werden (z.B. Nasswiese). Nicht nachvollziehbar ist für uns auch, warum bei den Plan-Biotoptypen auf den Flächen M1 – M3 ein Wert deutlich über den Normalwert angenommen wird. Hier fehlt eine dezidierte Begründung.

Insgesamt gehen wir von einem deutlich höheren Kompensationsdefizit aus als bisher dargestellt.

Artenschutz
Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben könnten, muss die Gemeinde den Artenschutz bereits in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Die Gemeinde muss sicherstellen, dass bei Vollzug der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erarbeiten und im weiteren Verfahren vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Emmerling

Fachbereich Umwelt
Mai 2017

LANDKREIS
LUDWIGSBURG

Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes oder durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder nach einer Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (VwV Boden).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m^2 Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Die Arbeitshilfe "Bodenaushub ist mehr als Abfall" finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz des Landes Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: silvia.walter@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-42609).

Referat 32

Stuttgart, 12.6.18
Name: Kästle
Telefon: 13207
Az.: 32-2434.2 / LB
BPl Gerlingen BruhwegII Stgn21.doc

Referat 21 im H a u s e

Bebauungsplan „Bruhweg II“ in Gerlingen, TÖB - Beteiligung
Az. 21-2434.2 / LB, mail vom Januar 2014

Mit dem Planungsgebiet „Bruhweg II“ am nordwestlichen Ortsrand von Gerlingen sollen noch vorhandene Freiflächen für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden..

Die derzeitige Flächennutzung der Flurstücke im Bruhweg ist weitgehend **Acker.**
In der Flurbilanz ist die Fläche aufgrund der in der Gegend guten Boden- und der ebenfalls guten agrarstrukturellen Verhältnisse als **Vorrangflur Stufe I** eingestuft. Für den **LK LB** ist dies damit ein **für die Landwirtschaft sehr gut geeigneter Standort** und laut LEP für die landwirtschaftliche Nutzung **unverzichtbar**.

Grundsätzlich bestehen unsererseits zur Planung deshalb **Bedenken**.

Voraussetzung für die Abwägung ist die entsprechende **Darstellung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft**. Bisher taucht der Begriff der **Flurbilanz** in den Unterlagen nicht auf (keine Karte Flurbilanz). Damit findet die Darstellung der öffentlichen landwirtschaftlichen Belange nicht statt und ist für eine ordnungsgemäße Abwägung nicht ausreichend.

Über die agrarstrukturellen Belange hinaus sind ggf **einzelbetriebliche Belange** darzulegen. Auch muß die Erschließung der Grundstücke bei Veränderungen im Feldwegenetz weiterhin gegeben sein.

Um eine weitere Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächenverlusten auszuschließen, sollten für erforderliche **Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen** möglichst **keine weiteren Acker-/Intensivgrünlandflächen** in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Soweit möglich kann der Ausgleich auch durch Maßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden, damit keine weiteren Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.
Grundsätzlich sollten Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen im Detail mit der ULB bzw den bewirtschaftenden Landwirten / Gärtnern auch der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

Die hier vorgesehene Bereitstellung für Flächen zum Zwecke des „Urban gardening“ wird kritisch gesehen; soweit sie die Vergrößerung des Plangebietes bedeutet, führt sie zur Verringerung landwirtschaftlicher Flächen für die regionale und verbrauchernahe Erzeugung.

Kästle

[redacted]

An die Stadt Gerlingen

Stadtbauamt

Rathausplatz 1

70839 Gerlingen

20.11.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie die Stellungsname zum Baugebiet „ Bruhweg II „ der Bewohner der angrenzenden Straßen, Kupferwiesenstraße, Fürsaalstraße und Bruhweg.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unseres Anliegens hinsichtlich der Gestaltung und Auslegung dieses Baugebietes.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: 1 Stellungsname zum Baugebiet „ Bruhweg II „

2 Layout Planungsstand 1984 und Vorschlag vom 5.11.2012

1 Unterschriftenliste, (14 Blatt = 191 Unterschriften) [redacted]

Verteiler: [redacted]

Stadtplanung Gerlingen: Bebauungsplan „Bruhweg II“

Aufstellungsbeschluss gem.§ 2 Abs. 1 BauGB vom 8.10.2012 (5:3)

Umlegungsbeschluss: Baugebiet „Bruhweg II „ vom 8.10.2012 (6:2)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2012 bis 26.11.2012

An die Stadt Gerlingen

19.11.2012

Stadtbauamt

Rathausplatz 1

70839 Gerlingen

Stellungsnahme der Bewohner des Wohngebietes Bruhweg , Kupferwiesenstraße und Fürsaalstraße zur Bürgerversammlung am 19.9.2012 und Technischem Ausschuss am 8.10.2012

[redacted]

Thema:

Einwände gegen den von Stadtbaumeister Eberhart vorgestellten und von 1984 stammenden Planentwurf hinsichtlich der Aufteilung und Lage der geplanten Bebauungsfläche Bruhweg II.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner Sitzung vom 8.10.2012 hat der Technische Ausschuss, gemäß Tagesordnung 3 und 4, den Aufstellungsbeschluss und Umlegungsbeschluss hinsichtlich der Bebauung „Bruhweg II“ beschlossen.

Das vorgestellte Layout zeigte eine Darstellung der ca. 12.7 ha Bebauungsfläche.

Die Bebauungsfläche gliedert sich auf in ca. 5.6 ha Wohnfläche, ca. 2.6 ha Grünflächen/Parkanlagen zw. Wohnfläche und Gewerbebereich, und ca. 3.3 ha Gewerbefläche, sowie ca. 1.2 ha Straßenfläche

Es ist festzustellen dass die Flächenumlegung 1984 so geplant wurde, dass die Gewerbefläche direkt an der Kupferwiesenstraße anschließt. Das heißt, also direkt an das bestehende Wohngebiet, den inzwischen erstellten Kindergarten und den stark von spielenden Kindern frequentierten Spielplatz an der Fürsaalstraße.

Diese Zuordnung der Bebauungsteile, Wohnen/Grünbereich/Gewerbebereich, mag 1984 noch Sinn gehabt haben, da zu diesem Zeitpunkt der Bruhweg und die Kupferwiesenstraße noch Landwirtschaftliche Fläche war.

Heute jedoch, nachdem hier Wohngebiete entstanden sind, ist es auf keinen Fall akzeptabel, dass weitere Gewerbegebietsbereiche im Anschluss an die Kupferwiesenstraße neu geplant und gebaut werden, sondern, diese wird ein qualifizierter Städteplaner am Rande einer Gemeinde ansiedeln.

Im Zuge des jetzt eingeleiteten Umlegungsverfahrens für die Entwicklung des Baugebietes „Bruhweg II"

erheben wir deshalb ganz entschieden Einspruch gegen eine direkte Anbindung eines Gewerbegebietes an die Kupferwiesenstraße

wie sie 1984 geplant wurde.

Wir fordern stattdessen, dass die Baugebietsauslegung in dem Rahmen erfolgt wie es die Vorschlags - Skizze vom 5.11.2012 aufzeigt.

Es ist nicht nachvollziehbar, wenn Herr Eberhart bei seiner Vorstellung im Technischen Ausschuss am 8.10.2012 die Äußerung macht, dass es den Hotelgästen des Geschäftshotels in der Dengelwiesenstraße nicht zumutbar wäre, ihren Ausblick in ein Gewerbegebiet zu haben.

Und dies wohl immer nur für 1-2 Tage.

Zumutbar ist es doch den **Anwohnern** nicht, in Angrenzung an ein Gewerbegebiet, ihr Leben über Jahre einrichten zu müssen.

Wir glauben, dass das Hotel bereits im Gewerbegebiet als Tagungshotel in enger Anbindung an das Gewerbe bzw. die Industrie geplant wurde, und nicht als Hotel für normale Touristen.

Wir schlagen deshalb vor, dass, wenn die Bebauung Bruhweg II endgültig in die Realisierung geht, die für das Gewerbe vorgesehene Fläche von 3.3 ha im Norden, also im Anschluss an die Dengelwiesenstraße und der Dieselstraße anzuordnen und nicht parallel zur Siemensstraße und der Kupferwiesenstraße.

Eine 3 – Stufenbebauung, wie angedacht, muss dann mit dieser Voraussicht geplant werden, dass die Bedarfe der Wohnräume an die bestehenden Wohngebiete angepasst werden und nicht wieder Gewerbegebiete in Wohngebiete eintauchen und Mischgebiete daraus werden.

Bei Neuplanungen sind unbedingt langfristig sinnvolle Trennungen von Gewerbe und Wohnen zu berücksichtigen, so dass auch Lärm- Abgasemissionen sowie Zufahrtswege über Wohngebiete vermieden werden.

Weitere Hinweise und Vorteile einer sinnvollen und auf eine Langfrist-Städteplanung ausgelegte Bebauung :

1. Das bestehende Wohngebiet wird nicht teilweise unterbrochen durch die Gewerbegebiet-umlegung im Bereich Fürsaalstraße/Kupferwiesenstraße
2. Vermeidung von industriellem Verkehr- und Berufsverkehr im Bereich Kindergarten
3. Vermeidung von Unfällen mit Kindern
4. Vermeidung von industriellem Verkehr - und Berufsverkehr im Bereich Kinderspielplatz Fürsaalstraße
5. Vermeidung von Abgasemissionen im Wohnbereich Kupferwiesenstraße, Fürsaalstraße Kindergarten und Spielplatz.
6. Vermeidung von industriellen Lärmemissionen an der Kupferwiesenstraße, Fürsaalstraße
7. Zufahrt zum Gewerbegebiet über die Dengelwiesenstraße. D.h. im bereits bestehenden Gewerbegebiet.
8. Berücksichtigung einer sinnvollen langfristigen Stadtplanung, Gewerbe – und Industriebereiche so weit wie möglich vom Wohngebiet entfernt zu halten.
9. Berücksichtigung von Zukunftsplanungen wenn im Bereich Kupferwiesenstraße das Handwerk eingestellt wird und daraus Wohngebiet werden kann.
10. Vermeidung von zusätzlichem Verkehr in dem sehr schmalen jetzigen Bruhweg. (Die Gemeinde ist bis dato schon nicht in der Lage, durch entsprechend Kontrolle sicherzustellen, die Anlieger - Straße von Fremdverkehr und Einhaltung von 30 kmh-Geschwindigkeiten, frei zu halten)
11. Keine Durchgangsstraße „Alter Bruhweg" und „ Neuer Bruhweg II Straße, da bereits heute auf dieser sehr engen Straße Fremdfahrzeuge unterwegs sind, und den Lärmpegel / Abgaspegel anheben.
12. Festlegung von Anwohnerzufahrten und Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 kmh
13. Kürzere gewerbliche –und industrielle Zufahrtswege von Autobahn und Ditzingerstraße in unmittelbares Gewerbegebiet.

Bürgerinformation

Da das Thema Bebauung „Bruhweg II" in seinem Umfang Inhalt und Deutlichkeit für die betroffenen Anwohner in der Bürgerversammlung und im „Technischen Ausschuss" nicht ausreichend kommuniziert wurde, und außerdem die Planung von 1984 immer noch als Schreckgespenst kursiert, schlage ich eine weitere Bürgerinformation für die betroffenen Anwohner vor, die durchgeführt werden soll, bevor unumkehrbare Entscheidungen oder Auslegungsfestlegungen getroffen wurden.

Bebauung

Die Bebauung im „Blätschenäcker" ist ja bekanntermaßen misslungen. Das optische äußere Erscheinungsbild ist überaus bescheiden. Es ist unerklärlich wie man einer solchen Bebauung zustimmen konnte. Die dort angrenzenden Einfamilienhäuser gewinnen durch diese nachbarlichen Liegenschaften nicht an Attraktivität.

Die Auslegung des Wohngebietes „Bruhweg II" sollte, um nicht bei der Einfahrt in die Gemeinde bereits den Eindruck eines **„Wohnsilos oder einer Kaserne"** vermittelt zu bekommen, wie es leider in der Vergangenheit in vielen Gemeinden praktiziert wurde, ein exklusiveres Bild abgeben. Dies dürfte doch auch im Sinne der Verwaltung und der gesamten Bevölkerung Gerlingens sein.

Die Ausrichtung auf „Qualität der Bebauung" sollte deshalb vor „Quantität und Profit" stehen. Langfristig ist dies unserer Gemeinde und der Bevölkerung dienlicher die sich mit der exklusiven Hanglage identifiziert und eine besondere Stellung im Gemeindespiegel einnehmen will. Ein schnelles Hochziehen von Liegenschaften ist nicht mehr angemessen, auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Attraktivität die Infrastruktur und das optische Bild einer Gemeinde ist zukunftsorientiert gedacht, ist interessant für den möglichen Neubürger, und sollte realisiert werden.

Somit ist eine enge, hohe, kasernenartige Bebauung bereits ausgeschlossen.

Wohngebietsauslegung

Um eine ansprechende optisch ansprechende neue Ortsanbindung zu erhalten, ist zu berücksichtigen

- Keine zu enge Bauweise der Geschossbauten.
- Geschossbau maximal 3 Stockwerke inclusive Dachgeschoss
- Nur Satteldächer
- Wohneinheiten in der Größe zwischen 6 und 12 Wohnungen
- Keine flache Hausfronten, sondern mit Erker und Vorsprüngen
- Keine Reihenbauweise sondern aufgelockerte Bautenanordnung
- Große Grünflächen
- Genügend Parkplätze
- Der Übergang zur Kupferwiesenstraße einen Grünbereich mit Parkplätzen für den jetzt schon fehlenden Parkraum einplanen.
- Die KfZ. Zufahrt in das neu erschlossene Wohngebiet über die Dengelwiesenstraße und Siemensstraße
- Vermeidung der Schaffung einer Durchgangsstraße Bruhweg „Ist" und Bruhweg II
- Abwechslungsreiche Bepflanzung der Grünbereiche
- **Keine Freiheiten für den jeweiligen Bauträger in Höhe, Abstände, Gebäudegröße, Anzahl Wohneinheiten je Gebäude (8-9 z. Beispiel wie im Gerteisen) Und dies ist mit absoluter**

Konsequenz zu kommunizieren, zu kontrollieren, Abweichungen auf keinen Fall zu tolerieren, und vertraglich festzuhalten.

Die Kommune, also die Verwaltung und der Gemeinderat ist gefortert , in der Pflicht und in der Verantwortung, alles zu tun, sicherzustellen, dass das neue Wohngebiet so gestaltet wird, dass ein auf Jahrzehnte anschauliches und ansprechendes Wohngebiet entsteht.

Dies ist umso wichtiger, da sich die Bürger in einer schönen Anlage besser integrieren als in einer Wohnanlage mit Zweckbauten.

Dies schließt auch ein, sich nach 28 Jahren (1984 bis heute) darüber Gedanken zu machen, ob eine Baugebietsumlegung beidseitig der Ditzingerstraße auch eine Lösung sein kann.

Vielleicht ist etwas Romantik dabei, aber jeder Bürger hat ähnliche Vorstellungen von seinem Wohnumfeld und dem Gemeindebild seines Lebensmittelpunktes, das er besonders schätzt wenn er in die von ihm gewählte Gemeinde einfährt oder sich dort befindet.

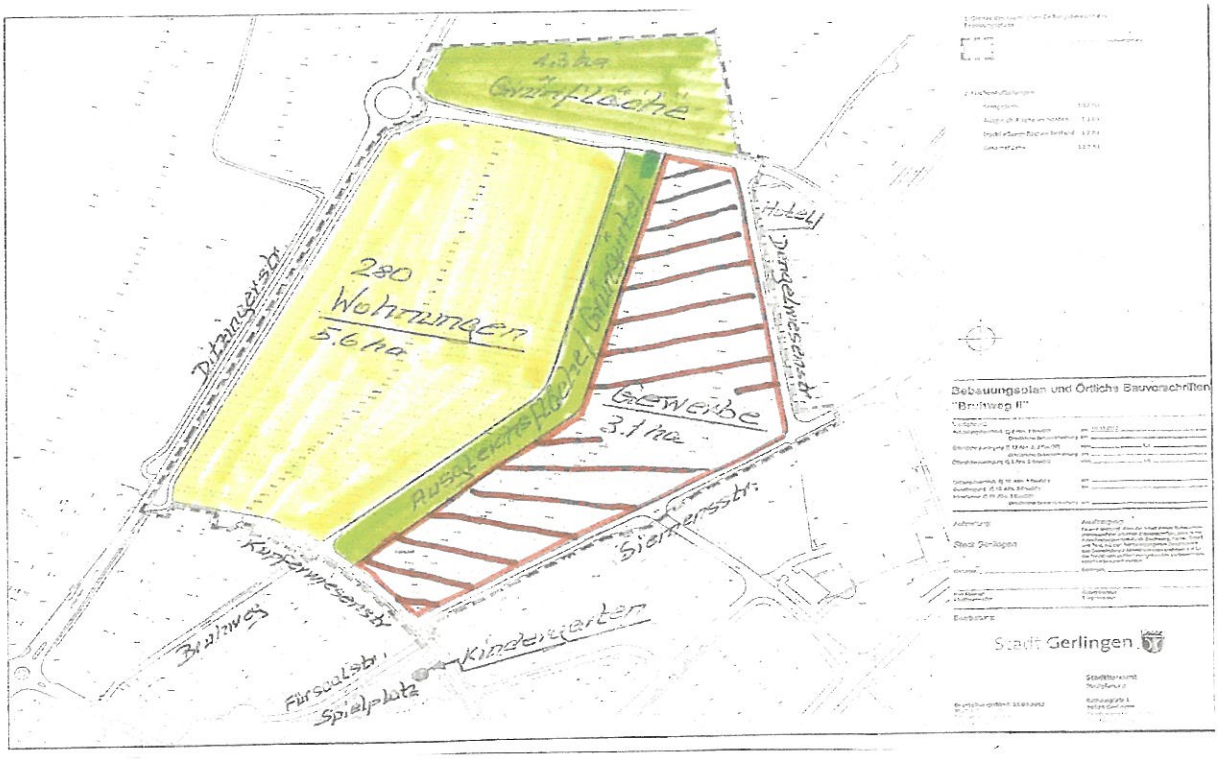
Die Bewohner des Baugebietes Bruhweg/Kupferwiesenstraße/Fürsaalstraße

(s. beiliegende Unterschriftenliste mit - **191** - Bürger - Unterstützungen unseres Vorschlages)

Jeweils eine Kopie dieses Schreibens geht an

[redacted]

Planungsstand 1984: (Gewerbe im Anschluss an das Wohngebiet und Kindergarten)



Vorschlag: Flächenzuordnung 5.11.2012 (Gewerbe am Ortsrand und nicht am Wohngebiet)

