

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße-Gänsweide“, 3. Änderung, „Westlich der Julius-Heuss-Straße“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der im Betreff angegebenen Maßnahme nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller, schutzbereichsmäßiger Sicht und gleichbleibender Rechts- und Sachlage keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Golinski</p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p><i>Stellungnahme per Mail vom 10.04.2017</i></p> <p><u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Der Anregung wird mit den Festsetzungen bereits Rechnung getragen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der getroffenen Festsetzungen auf eine maximale Firsthöhe von 8,0 m bzw. ein Vollgeschoss festgelegt und reicht demnach nicht über 30 m Gesamthöhe hinaus.</p> <p><u>Aspekte Liegenschaften, Infrastruktur, Schutzbereiche</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.1	<p>Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße-Gänsweide“, 3. Änderung, „Westlich der Julius-Heuss-Straße“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Plangebiet ist mit Resten die mittelalterlichen Bergbaus im Revier Neubulach zu rechnen. Bei diesen handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen in dem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Sollte an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten werden, so wäre der vorgesehenen Bebauung seitens der Archäologischen Denkmalpflege nur nach einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung bis auf die Tiefe der frostfreien Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und Kostenbeteiligungen des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html). Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine vom Bauherren zu beauftragende Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Zur Klärung der Rahmenbedingungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Ausgenommen davon sind momentan noch Bauprojekte für den Eigenbedarf.</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</p> <p><i>Stellungnahme mit Schreiben vom 08.05.2017; sowie ergänzende Stellungnahme per E-Mail vom 28.06.2017</i></p> <p><u>Reste mittelalterlichen Bergbaus im Revier Neubulach</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend der ergänzenden Stellungnahme vom 28.06.2017 (siehe Erläuterung nächster Absatz) sind die im Schreiben angeregten archäologischen Voruntersuchungen nicht erforderlich. Bei archäologischen Funden im Zuge von Bauarbeiten sind unabhängig davon die Hinweise (Teil A-4) zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt „<i>Archäologische Funde</i>“ dargelegten Hinweise zu beachten. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2007 wurde in der Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege angemerkt, dass nach Aktenlage keine archäologischen Denkmäler bekannt sind, sollten jedoch bei den Bauarbeiten solche entdeckt werden, sind diese unverzüglich zu melden. Die aktuelle 3. Änderung des Bebauungsplans hat lediglich die Erweiterung des bereits bestehenden Netto-Marktes zum Inhalt.</p> <p>Auf schriftliche Nachfrage per E-Mail vom 01.06.2017 durch Frau Bürgermeisterin Schupp beim Landesamt für Denkmalpflege zu diesem Sachverhalt wurden per E-Mail vom 28.06.2017 durch den Verfasser der Stellungnahme vom 08.05.2017, Herr Dr. Damminger, die bisher Forderung nach archäologischen Voruntersuchungen durch das Landesdenkmalamt zurückgenommen: <i>„(...) Nachdem die bisherigen Sondagen in Neubulach keine Ergebnisse erbracht haben, kann man in diesem Fall guten Gewissens darauf verzichten.“</i> Demnach wird der Anregung, im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchzuführen, nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.2	<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Dr. Folke Damminger</p>	<p><u>Hinweis zu Bestimmungen Denkmalschutzgesetz</u> Der Hinweis im Teil A-4 Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt „Archäologische Funde“ wird entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.1	<p>Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße-Gänsweide“, 3. Änderung, „Westlich der Julius-Heuss-Straße“</p> <p>A Allgemeine Angaben 3. Änderung Bebauungsplan "Julius-Heuss-Straße - Gänsweide" im Bereich westlich der Julius-Heuss-Straße gemäß § 13a BauGB, Stadt Neubulach, Lkr. Calw (TK 25: 7318 Wildberg) Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB - Entwurfs-offenlage Ihr Schreiben vom 06.04.2017 Anhörungsfrist 26.05.2017</p> <p>B Stellungnahme 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>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p><i>Stellungnahme mit Schreiben vom 16.05.2017</i></p> <p>Rechtliche Vorgaben Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise <u>Geotechnik</u> Ein Hinweis zu Geotechnik ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.2	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet für Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p><u>Boden</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Ein Hinweis zur Lage im Heilquellenschutzgebiet ist dem Bebauungsplan beige-fügt worden</p> <p><u>Bergbau</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.3	<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Im Original gezeichnet Matthias Kostyra</p>	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.1	<p>Stellungnahme Netze BW Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße-Gänsweide“, 3. Änderung, „Westlich der Julius-Heuss-Straße“</p> <p>Sehr geehrte Frau Bänzner, auf das Schreiben von Herrn Dipl.-Ing. Timo Buff vom Netzwerk für Planung und Kommunikation vom 06.04.2017 nehmen wir wir folgt Stellung.</p> <p>Stromversorgung – Ansprechpartner Herr Meixner: Im Wiesenweg auf den Flurstücken 701/12 und 701/13 befinden sich 0,4-kV-Erdkabelleitungen der Netze BW. Der bestehende Lebensmittelmarkt verfügt bereits über eienen Stromanschluss. Der Anbau wird vom bestehenden Stromanschluss versorgt.</p> <p>Erdgasversorgung – Ansprechpartner Herr Müller: Im Wiesenweg auf der Flurstücken 701/12 und 701/13 befindet sich jeweils ein Gasanschluss der Netze BW. Der bestehende Lebensmittelmarkt verfügt bereits über einen Gasanschluss. Der Anbau wird vom bestehenden Gasanschluss versorgt.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Freundliche Grüße, i.A. Jürgen Müller</p>	<p>Netze BW</p> <p><i>Stellungnahme mit Schreiben vom 23.05.2017</i></p> <p><u>Stromversorgung</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücke Nr. 701/12 und 701/13 liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücke Nr. 701/12 und 701/13 liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.1	<p>Stellungnahme Regionalverband Nordschwarzwald Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße-Gänsweide“, 3. Änderung, „Westlich der Julius-Heuss-Straße“</p> <p>Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße – Gänsweide“ 3. Änderung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung durch unsere Gremien: Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes von derzeit 840 m² auf 1.147 m² ermöglicht werden. Dazu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Gemäß Regionalplan 2015 ist Neubulach als Teil-Kleinzentrum des Doppelzentrums Bad Teinach-Zavelstein/Neubulach festgelegt. Zum Verflechtungsbereich des Teil-Kleinzentrums Neubulach gehört die Gemeinde Neuweiler. In Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung ausnahmsweise zulässig. Es dürfen sich allerdings durch die beabsichtigte Erweiterung keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben. Zur Prüfung der möglichen Auswirkungen wurde ein Gutachten beigelegt, in welchem die Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben wie Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot untersucht werden.</p> <p>Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens wären die genannten Ge- und Verbote eingehalten. Der Standort ist nach den Aussagen des Gutachtens städtebaulich integriert. Es wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgung im Umland gerechnet und das sogenannte Kongruenzgebot, nach dem max. 30 % des erwarteten Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen dürfen, ist ebenfalls eingehalten.</p> <p>Wir bewerten die Ergebnisse des Gutachtens wie folgt:</p>	<p>Regionalverband Nordschwarzwald</p> <p><i>Stellungnahme mit Schreiben vom 23.05.2017</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert. Zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit sowie Grundversorgung soll der bestehende Netto-Markt durch einen Neubau bzw. Erweiterung modernisiert und die Verkaufsflächengröße auf max. 1.100 m² (zzgl. 130 m² Backshop) vergrößert werden. Gleichzeitig wurde die aus dem Jahr 2014 erstellte Auswirkungsanalyse aktualisiert und an Veränderungen der Rahmenbedingungen und der Wettbewerbslandschaft angepasst. Entsprechend der neuen Ergebnisse werden die raumordnerischen Bewertungskriterien auch weiterhin positiv bewertet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.2	<p>Da es sich um einen wohngebietsnahen und fußläufig gut erreichbaren Standort handelt, ist der Standort auch aus unserer Sicht als städtebaulich integriert anzusehen.</p> <p>Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass über 90% des Umsatzes aus dem Verflechtungsgebiet Neubulach, welcher Neubulach und Neuweiler umfasst, stammt. Damit wäre das Kongruenzgebot formal eingehalten. Allerdings werden etwa 30 % der erwarteten Umsätze aus der Gemeinde Neuweiler generiert. Mit der Erweiterung des Nettomarktes in Neubulach wird somit auch die Nachbargemeinde Neuweiler in Teilen mitversorgt. Bereits durch die Ansiedlung des Edekamarktes in Neubulach findet eine Mitversorgung der Gemeinde Neuweiler statt. Dies ist aus regionalplanerischer Sicht zwar möglich, da Neuweiler dem Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Neubulach zuzurechnen ist. Wir empfehlen daher dringend die Abstimmung der Kommunen im Verwaltungsraum.</p> <p>Durch die Erweiterung werden gutachterlich keine wesentlichen Umverteilungen in Nachbarkommunen ermittelt. Mit max. 3-4 % Umsatzverteilung wäre die Stadt Wildberg am stärksten betroffen. Wir gehen jedoch aufgrund der guten etablierten Versorgungsstruktur in Wildberg nicht von einer Gefährdung der dortigen Nahversorgung aus. Für Neuweiler werden wegen Geringfügigkeiten keine Umverteilungseffekte ermittelt. Aus unserer Sicht sind jedoch die Auswirkungen auf den seit November 2015 bestehenden Dorfladen in Neuweiler gutachterlich aufzuarbeiten. Es handelt sich neben einer Bäckerei und einer Metzgerei um den einzigen Markt in Neuweiler, der die Nahversorgung der Neuweilerer Bürger sichert. Die Nahversorgung sollte daher nicht gefährdet werden.</p> <p>Die Grundversorgung in Neubulach wäre u.E. bereits mit dem bestehenden Netto-Markt, dem bestehenden Edeka-Markt und dem geplanten Drogeriemarkt gewährleistet. Die Erweiterung des Netto-Marktes wäre demnach zur Sicherung der Grundversorgung nicht erforderlich. Sofern sich durch die geplante Erweiterung jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung in Nachbargemeinden ergeben (hier insbesondere den Dorfladen in Neuweiler), könnten wir die Planung mittragen.</p> <p>Gerne stehen wir für Gespräche oder Fragen zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen, Kerstin Baumann</p>	<p><u>Integrationsgebot</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Kongruenzgebot</u> Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen. Die bebauungsberechtigten Kommunen und somit auch die Kommunen im Verwaltungsraum wurden im Rahmen der Entwurfs offenlage beteiligt. Darüber hinaus stehen die Kommunen im Verwaltungsraum zu diesem Vorhaben in Kontakt. Die in der Stellungnahme direkt erwähnte Gemeinde Neuweiler hat im Rahmen der Entwurfs offenlage des Bebauungsplanentwurfs keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Umsatzverteilung / Grundversorgung</u> Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen. Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg – wurde beauftragt, die in der Stellungnahme des Regionalverbands im Rahmen der Entwurfs offenlage angemerkten Punkte klarzustellen, die zu den zugrunde gelegten gutachterlichen Aussagen vorgebracht wurden. In der „Ergänzenden Kurzstellungnahme zur GMA-Auswirkungsanalyse Netto-Erweiterung Neubulach 2014 vor dem Hintergrund der eingetretenen Veränderungen seit 2014“ in Form eines Schreibens vom 03.07.2017 werden die angemerkten Punkte durch die GMA gutachterlich aufgearbeitet. In der Kurzstellungnahme werden negative Umsatzumverteilungseffekte insbesondere zu Lasten benachbarter Gemeinden und Städte bzw. ihrer Ortsmitten deutlich ausgeschlossen (siehe im Einzelnen ergänzende Kurzstellungnahme der GMA). Die Kurzstellungnahme wurde am 10.07.2017 an den Regionalverband für eine abschließende Bewertung weitergeleitet. Die Gesprächsnotiz (E-Mail) durch die Stadt Neubulach zur telefonischen Rückmeldung durch den Regionalverband, dass auf Grundlage der ergänzenden Kurzstellungnahme durch die GMA seitens des Regionalverbands keine Einwände gegenüber der Erweiterung des Netto-Marktes bestehen, wurde per E-Mail am 11.10.2017 schriftlich durch den Regionalverband bestätigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und an Veränderungen der Rahmenbedingungen und der Wettbewerbslandschaft angepasst. Es werden weiterhin alle raumordnerischen Bewertungskriterien positiv bewertet.
6.1	<p>Stellungnahme Landratsamt Calw Bebauungsplan „Julius-Heuss-Straße-Gänsweide“, 3. Änderung, „Westlich der Julius-Heuss-Straße“</p> <p>A Allgemeine Angaben Bebauungsplan für das Gebiet „3. Änderung Julius-Heuss-Straße - Gänsweide“ in Neubulach, Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB – Entwurfs-offenlage, Fristablauf Stellungnahme am: 26.05.2017</p> <p>B Fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p><u>1.1 Art der Vorgabe</u> Sicherstellung einer Löschwasserversorgung von 96m³/Std. über 2 Stunden durch genormte Unterflurhydranten mit einem max. Abstand von 200m.</p> <p><u>1.2 Rechtsgrundlage</u> § 15 Abs. 1 LBO, § 2 Abs. 5 LBOAVO, § 3 Abs. 1 FWG Ba.-Wü., Arbbl. DVGW 405</p> <p><u>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Errichtung genormter unter-/ oberirdischer Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche.</p> <p>2. Informationen</p> <p><u>2.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,</u> die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Keine</p>	<p>Landratsamt Calw, Abteilung Bauordnung <i>Stellungnahme mit Schreiben vom 24.05.2017</i></p> <p>Rechtliche Vorgaben</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Die Löschwasserversorgung kann entsprechend der zu erfüllenden Vorgaben gewährleistet werden. Hierzu kann auf diverse Unterflurhydranten sowie den Löschwasserbehälter in der Innenstadt zurückgegriffen werden. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.</p> <p>Informationen</p> <p><u>Eigene Planungen</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.2	<p><u>2.2 Verfügbare Informationen</u>, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB). Keine</p> <p>3. Anregungen</p> <p><u>3.1 Städtebau</u> Diesem Verfahren gingen einige Vorbesprechungen insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsproblematik voraus.</p> <p>Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme des Regionalverbands Nordschwarzwald vom 23.05.2017, wonach die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf den seit November 2015 bestehenden Dorfladen in Neuweiler noch gutachterlich aufzuarbeiten sind. Die Nahversorgung in Neuweiler sollte nicht gefährdet werden.</p> <p>Wir regen an, in der Begründung beim Punkt Raumordnung nicht nur auf die Flächendarstellungen einzugehen, sondern hier auch etwas zu den Plansätzen Einzelhandel zu sagen.</p>	<p><u>Verfügbare Informationen</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen</p> <p><u>Städtebau</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Regionalplanerische Auswirkungen</u> Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen. <i>(s. auch unter Punkt 5.2, Stellungnahme Regionalverband Nordschwarzwald)</i> Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg – wurde beauftragt, die in der Stellungnahme des Regionalverbands im Rahmen der Entwurfsoffenlage angemerkten Punkte klarzustellen, die zu den zugrunde gelegten gutachterlichen Aussagen vorgebracht wurden Im Ergebnis wird in der Kurzstellungnahme der GMA die Einhaltung aller relevanten raumordnerischen Bewertungskriterien bestätigt und negative Umsatzumverteilungseffekte insbesondere zu Lasten benachbarter Gemeinden und Städte bzw. ihrer Ortsmiten deutlich ausgeschlossen <i>(siehe im Einzelnen ergänzende Kurzstellungnahme der GMA)</i>. Auf Grundlage der ergänzenden Kurzstellungnahme durch die GMA bestehen seitens des Regionalverbands keine Einwände gegenüber der Erweiterung des Netto-Marktes. Zwischenzeitlich wurde die Auswirkungsanalyse von 2014 aktualisiert, die ergänzende Kurzstellungnahme im neuen Gutachten integriert und das Gutachten an Veränderungen der Rahmenbedingungen und der Wettbewerbslandschaft angepasst.</p> <p><u>Raumordnerische Vorgaben – Plansätze Einzelhandel</u> Der Anregung wird gefolgt. Die einzelnen landes- und raumplanerischen Vorgaben bzw. Plansätze wurden in der Begründung unter Kapitel 3 dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.3	<p>Gegenüber dem bisherigen Plan entfällt die Pflanzbindung für einen Baum.</p> <p>Wir bitten zu prüfen und ggfs. mit dem Nutzer abzuklären, ob das flächige Pflanzgebot mit der vorgesehen Nutzung umsetzbar ist (Ausgänge, Rettungswege usw.). Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob es auch entlang des Hausgrundes bis zur Stellplatzfläche herumgezogen werden kann.</p> <p>Das flächige Pflanzgebot sollte grün unterlegt sein.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Nutzung auf den beiden, jetzt verkleinerten Mischgebietsgrundstücken auch tatsächlich als Mischgebiet möglich ist. Ggfs. ist es sinnvoll, hier die Baufenster etwas größer auszuweisen, um z.B. eine kleinere Lagerhalle zu ermöglichen. Auch könnten andere Anforderungen hinsichtlich der Parkierung auf dem Grundstück kommen.</p>	<p><u>Pflanzbindung</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert. Entsprechend ist das Anpflanzen von Laubbäumen mit mindestens 18/20 cm Stammumfang entlang der Julius-Heuss-Straße vorgesehen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Relevanzprüfung) durch das Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Thomas Steinheber wird die Bedeutung der Bäume auf der Fläche als Lebensraum als gering eingeschätzt. Als Vermeidungsmaßnahme wird dargelegt, dass die Entnahme der Bäume in der Spätherbst- und Winterzeit bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit vonstattengeht.</p> <p><u>Flächiges Pflanzgebot</u> Der Anregung wird gefolgt. Um die Zugänglichkeit zum Fluchtweg im Nordwesten des Bestandsgebäudes zu gewährleisten ist eine Ausdehnung / herumziehen des Pflanzgebots bis zum Stellplatz nicht möglich. Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert; am westlichen Rand hinter dem Markt sind dichte, frei wachsende Heckengehölze aus heimisch-standortgerechten Arten zu pflanzen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das flächige Pflanzgebot ist planungsrechtlich Bestandteil der Sondergebietsfläche. Es werden hiermit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abgegrenzt. Mit Blick auf die Ermittlung der Grundflächenzahl wird der Anregung einer Festsetzung einer Grünfläche als Art der Nutzung nicht gefolgt.</p> <p><u>Größe Baufenster im Mischgebiet</u> Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert. Die beiden Mischgebietsgrundstücke (Flurstück Nr. 701/12 und 701/13) liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind über den Bebauungsplan „Julius-Heuss-Str. – Gänsweide“ 2. Änderung „Westlich der Julius-Heuss-Str.“ überplant. Die Abgrenzung des Sondergebiets bezieht sich ausschließlich auf die Flurstücke Nr. 701/4 und 701/1. Somit bleiben die Grundstücke Flurstück Nr. 701/12 und 701/13 in ihrer bisherigen Größe erhalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>3.2 Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Durch den geringen Abstand zwischen dem geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und der Wohnnutzung im Mischgebiet, aber auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kommen. Zur Beurteilung des Vorhabens sollte ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt werden. Es ist im Gutachten darzulegen, ob bzw. wie die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Ziffer 6.1 TA Lärm) in der Nachbarschaft eingehalten werden können.</p> <p>Im Gutachten sind sämtliche Lärmquellen (Parkplätze, Anlieferung, Heiz-, Kühl-, Lüftungsanlagen, usw.) bei maximaler Auslastung der Anlage (in Bezug auf die Lärmemissionen), sowie die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und die einzuhaltenden Randbedingungen zu beschreiben.</p> <p>Das Gutachten sollte von einer nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Stelle erstellt werden.</p> <p><u>3.3 Straßenbau</u> Im Einmündungsrand des Waldweges in die Julius-Heuss-Straße sollte wie bei der Einmündung des Wiesenweges in den Waldweg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt werden.</p> <p>Die Anlieferung zum Lebensmitteldiscounter erfolgt über eine Zufahrt vom Waldweg aus. Entsprechend dem in den Unterlagen dargestellten neuen Grundriss des Lebensmitteldiscounters fährt der Lastwagen vom Waldweg rückwärts in die Entladerampe. Die Länge der im zeichnerischen Teil eingetragenen Zufahrt Anlieferung beträgt rund 25m. Aufgrund der fast parallel zum Waldweg angeordneten Anlieferung muss rückwärts von der Gegenspur des Waldwegs zugefahren werden. Es ist zu prüfen und sicherzustellen, dass die Fläche des Waldweges bis zur Julius-Heuss-Straße zum Rangieren ausreichend ist und nicht auch noch die Landesstraße mit beansprucht werden muss.</p>	<p><u>Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend der Stellungnahme wurde ein Schallschutznachweis für die Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes in Neubulach durch LOOS & PARTNER, Ingenieurbüro erstellt (Stand 07.12.2023), um die angemerken Punkte gutachterlich zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass Lärmschutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwand) an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie Beschränkungen der Betriebszeit notwendig sind, um Überschreitung der zulässigen Beurteilungspegel am Tag sowie bei Nacht zu vermeiden.</p> <p><u>Straßenbau</u> Der Anregung wird gefolgt. Im Einmündungsbereich Waldweg in die Julius-Heuss-Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p><u>Anlieferung</u> Der Anregung wird bereits Rechnung getragen. Die Anlieferung des Discounters wird durch den Anbau nicht tangiert. Sie erfolgt wie bisher über den Waldweg in Richtung Julius-Heuss-Straße. Laut Bauvoranfrage wird vorwärts bereits auf das Grundstück vom Waldweg eingefahren und dann auf dem Grundstück bis zur Rampe zurückgesetzt. Entsprechend findet das Rangieren nicht auf dem Waldweg statt. Ein Zufahren auf die Julius-Heuss-Straße (Landesstraße) zum Rangieren erfolgt entsprechend nicht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Hinweise Keine</p> <p>Mit freundlichen Grüßen König</p>	<p>Hinweise Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.	<p>Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mit Ihrer Stellungnahme keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtverwaltung Bad Teinach – Zavelstein Schreiben vom 10.04.2017 - Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 19.04.2017 - Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Schreiben vom 12.04.2017 - Polizeipräsidium Karlsruhe per E-Mail am 05.05.2017 - Stadtverwaltung Altensteig Schreiben vom 12.05.2017 - Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald Schreiben per E-Mail vom 22.05.2017 - Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 24.05.2017 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p>Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtverwaltung Calw - Gemeinde Neuweiler - Stadtverwaltung Wildberg - Deutsche Telekom Technik GmbH - Wasserwerksverband Liebelsberg 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Vermögen und Bau Baden-Württemberg BUND - Regionalgeschäftsstelle Nordschwarzwald - NABU Bezirksverband Gäu-Nordschwarzwald 	