

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

An das
Bürgermeisteramt Reichenbach/F.
Ortsbauamt
Hauptstr. 7

73262 Reichenbach/Fils

B-Planverfahren „Wilhelm- Hauptstraße“ R'bach
- öffentl. Auslegung – Bürgerbeteiligung -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum B-Planverfahren i. o. A. erlaube ich mir nachfolgende Anregungen u. Bedenken
geltend zu machen:

- 1.) Die Aktivität der Gde zu B-Plan-Vorlage in Fortsetzung Ortskernsanierung Zentrum Nord und im Vergleich zu vorangegangenen Baugenehm.-Anträgen für die Bebauung dieser Fläche ist grundsätzlich zu begrüßen.
- 2.) Die planungsrechtl. Festsetzungen und Begründungen bzgl. verdichteter Bebauung mit dem Ergebnis einer bestmögl. Einfügung der gepl. Bauträger-Vorschläge in die Umgebungsbebauung des Ortskerns und insbesondere der Dachgestaltung sind in wesentl. Teilen und aus der B-Plan-Vorlage nicht erkennbar und auch als Straßenabwicklung nicht dargestellt.
- 3.) Die gepl. Baumassen und die Gestaltung fügen sich nach §34 offensichtl. bewusst und gewollt nicht in die vorh. Umgebungsbebauung – Ortskernsan. Hauptstr. III/1, ein.
- 4.) Der Baukörper B mit 3 Geschossen + 1 DG-Vollgeschoss mit DN 40° - zul. 30° - 40° - bricht die ortsgestalterische Verbindung mit der Sanierungsbebauung III/1 bzgl. DN und Farbe der Dachdeckung ab.
Der gepl. versatzlose Querflügel zur Wilhelmstr. 5 in Grenzbauweise 3-stockig mit FD beschädigt die ohnehin nicht befriedigende Gebäudegestaltung Wilhelmstr. 5 - Richtung Ostseite – und das Geb. 5 zusätzlich, anstatt einer Grenzabstandsflä. zwischen den Gebäuden als Neutralisierung der unbefriedigenden unterschiedlichen Gebäudeentwicklungen entlang der Wilhelmstr. und allerhöchstens in 2-stock. anstatt 3-stock. Bauweise.



1.) Kenntnisnahme

2.)

Die Planung wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens ausgewählt. Die geplante Bebauung ist aus verschiedenen Plänen des Vorhabenträgers ersichtlich. Ein Schwarzplan verdeutlicht die geplanten Grundflächen der Gebäude in Bezug auf die Umgebungsbebauung. Der Schwarzplan wird in der Begründung ergänzt. Der Lageplan stellt die Dachgestaltung der geplanten Bebauung und der Umgebungsbebauung dar. Ansichten der geplanten Gebäude mit schematischer Darstellung der jeweils angrenzenden Gebäude sind ebenfalls enthalten.

3.)

Die Planung wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens ausgewählt. Auf die Ausführungen des Vorhabenträgers zur Plankonzeption und Gestaltung wird verwiesen. Im Sinne der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung soll eine bestmögliche Nutzung der Fläche erfolgen. Wie bei früheren Sanierungsverfahren erfolgt auch im vorliegenden Fall eine Abstimmung detaillierter Vorgaben zur Gestaltung mit dem Sanierungsträger im Zuge der Objektplanung auf Ebene der Bauantragserstellung.

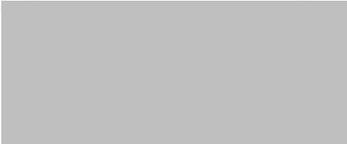
4.)

Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 35-40° vor. Im Sinne der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung wird durch die gewählte Dachneigung eine Wohnnutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Die Dachfarbe ist im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt, so dass eine einheitliche Dachfarbe möglich ist. Eine Gestaltungssatzung im Planbereich und der Umgebung existiert nicht. Wie bei früheren Sanierungsverfahren erfolgt auch im vorliegenden Fall eine Abstimmung der Farbgebung mit dem Sanierungsträger im Zuge der Objektplanung auf Ebene der Bauantragserstellung.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im weiteren Verlauf der Wilhelmstraße (z.B. Wilhelmstraße 9 und 13, Moltkestraße 29) und auch in westlicher Richtung in der Karlstraße dreigeschossige Gebäude existieren. Zur Klarstellung werden bestehende Trauf- und Firsthöhen im Plan dargestellt. Beim direkt östlich angrenzenden Gebäude Wilhelmstraße 5 handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird der Grenzbau als Flachdach ohne Satteldach vorgesehen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">2</p> <p>5.) Die gepl. Bauweise Haus A, in Fortsetzung Haus B verletzt gestalterisch nach DN und Dachdeck.-Farbe jegliche Verbindung zur vorh. ortstypischen Umgebungsbebauung, sowie – als auch zu den Gebäuden Schornd. Str. –Ost + West- und den Geb. 14 / 16 mit nagelneuer roter Ziegeldachdeckung und die unter schwierigen Bedingungen erhaltene historische Scheuer Ankele / Pokolm.</p> <p>6.) Die Gebäudeentwick. über der TG –Ost- unter großfläch. Überbauung –3-stockig- der innerörtl. Grünfläche als einzige im Ortsteil Zentrum –Nord-, steht im krassen Widerspruch zu den Forderungen der Weltklimakonferenz und politischen Anmahnung zur Ressourcenschonung, und gehen übergebührlich über die vom Maßn.-Träger ‚die Steg‘ begrenzte Nutzung in der 2.Reihe hinaus, und sind deshalb zu beanstanden und zu reduzieren. Die politisch angesprochene innerörtl. Verdichtung von Freiflächen bedeutet noch lange nicht die Zerstörung notwendiger Ressourcen unter dem Vorwand von Wohnraumschaffung, und weil diese Verdichtungen nicht nur die Optionen eines Bauträgers betreffen, sondern die ganze Gde mit sehr hohem Feinstaubwert in der Wilhelmstraße.</p> <p>7.) Bzgl. der Dachdeckungsfarbe wird beantragt das Landesdenkmalamt einzuschalten, weil wir im Verfahren Abschnitt III/1 auf ausdrückl. Veranlassung des Amts rohe Ziegeldachdeckung, im Einvernehmen der Gde und dem Maßn.-Träger ‚die Steg‘ vereinbart haben, und eine heute gern provokante Abkehr der ortsgestalt. Identität entgegen §34 andere Akzente gesetzt werden, die nach den gesetzl. Bestimmungen ausschließl. und ausdrücklich nur der Träger der Planungshoheit zu bestimmen und zu verantworten hat, und dies insbesondere bei einem Bodenverkehr aus Gde.-Eigt.</p> <p>Mit der Bitte um Verständnis für diese Anregungen und Bedenken aus meiner Sicht und teilweise Mitgestalter der ortsgestalt. Identitätspflege der Gde R'bach.</p> <div style="background-color: #cccccc; width: 200px; height: 30px; margin-top: 20px;"></div>	<p>5.) Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 35-40° vor. Im Sinne der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung wird durch die gewählte Dachneigung eine Wohnnutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Die Dachfarbe ist im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt, so dass eine einheitliche Dachfarbe möglich ist. Eine Gestaltungssatzung im Planbereich und der Umgebung existiert nicht. Wie bei früheren Sanierungsverfahren erfolgt auch im vorliegenden Fall eine Abstimmung der Farbgebung mit dem Sanierungsträger im Zuge der Objektplanung auf Ebene der Bauantragerstellung.</p> <p>6.) Grundsätzlich gilt nach §1 Abs.5 BauGB bei der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen. Das Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet geht von einer Quartierbildung mit einer Durchmischung von Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und gewerbliche Nutzungen unter Einbeziehung der innerörtlichen Grünfläche aus. Das Entwicklungskonzept hat eine Bebauung mit vier Baukörpern vorgesehen. Die vorliegende Planung nun sieht drei Baukörper vor und greift Richtung Osten tatsächlich weiter in die Grünfläche ein, als im Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet vorgesehen. Allerdings werden in der vorliegenden Planung im Vergleich zum Entwicklungskonzept rückwärtige Garten- und Grünflächen des Grundstücks Wilhelmstraße 5 von Bebauung freigehalten.</p> <p>7.) Im Bebauungsplan ist die Dachfarbe nicht verbindlich geregelt, so dass eine einheitliche Dachfarbe möglich ist. Wie bei früheren Sanierungsverfahren erfolgt auch im vorliegenden Fall eine Abstimmung der Farbgebung mit dem Sanierungsträger im Zuge der Objektplanung auf Ebene der Bauantragerstellung. Sofern aus denkmalpflegerischer Sicht notwendig, wird dieser das Landesdenkmalamt einschalten. Es wird auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamt auf den Seiten 13-15 verwiesen. Zur Dachfarbe wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>VON: </p> <p>AN: GEMEINDE BL. 1 REICHENBACH A.D.F. BL. 2</p> <p>Betr.: <u>Widerspruch gegen:</u> ORTSBAUAMT @ REICHENBACH-FILS</p> <p>Begründung ENTWURF gemäß §9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wilhelmsstraße / Hauptstraße“ vom 23.11.2018</p> <p style="text-align: right;">08.02.2019</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, gegen Ihren geplanten Bebauungsplan, siehe Betr., erheben wir Widerspruch. Durch Bekannte wurden wir vor kurzem auf die öffentliche Bekanntmachung im Reichenbacher Anzeiger auf das geplante Bauvorhaben aufmerksam gemacht.</p> <p>Die Begründung unseres Widerspruches werden wir Ihnen mitteilen, wenn uns detaillierte Unterlagen zu diesem Bauvorhaben zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>AUS AKTUELLEM ANLASS HABEN WIR DIE GRÜNDE ZUSAMMENGEFASST UND IN BLATT 2 BEI G E L E G T. VOM 8.2.2019</p>	<p>Siehe Seite 4 dieser Zusammenstellung.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>VON:  AN GEMEINDE 8.2.2019 REICHENBACH A-DT BL. 2</p> <p>Betr.: <u>Widerspruch gegen:</u> BAU AMT BL. 2.2 ORTSBAU AMT @ REICHENBACH-FILS</p> <p>Begründung ENTWURF gemäß §9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wilhelmstraße / Hauptstraße“ vom 23.11.2018</p> <p>NACHTRAG</p> <p>GRÜNDE:</p> <ul style="list-style-type: none">- DER GRENZABSTAND FÜR DAS GEBÄUDE NEBEN HANS, 3" ZU UNSEREM ANWESEN (GARAGE) ENTSPRICHT NICHT DER LBO-VORSCHRIFT:<ol style="list-style-type: none">1. ABSTAND 0 STATT MIND. 2,5 m.2. 3 STOCKWERKE DES VORGESEHENEN GEBÄUDES AN UNSERER GRENZE NICHT ZULÄSSIG3. BAUTIEFE MAX. 9 METER FRÄGLICH4. BAUHÖHE EBENFALLS5. DIE AUSFAHRT VON DER GARAGE IST SCHON JETZT DURCH DEN TEILW. STARKEN VERKEHR GEFÄHRLICH. DIE STRASSE IST IN REI. DIE EINZIGE PARALLEL-VERBINDUNG ZUR EHEM. B10 EIN GEBÄUDE, WIE IN DEN UNTERLAGEN ERSICHTLICH, WÜRDIE DIE GEFÄHR ERHEBÜCH ERHÖHEN- ÜBERFAHRTRECHT IM GRUNDBUCH NR 6358/1 IST UNTER DER LAUFENDEN NR. 2 ZU 1 EIN FAHRRECHT SERV. BUCH BL. M GINGETRAGEN. DIESES Ü-RECHT MUSS ERHALTEN BLEIBEN. <p></p>	<p>Der Entwurf des Vorhabenträgers sieht eine Grenzbebauung als dreigeschossiges Flachdachgebäude im Übergang zum Grundstück Wilhelmstraße 5 vor. Zur Ermöglichung dieser Bebauung setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest. Durch die abweichende Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.</p> <p>Das geplante Gebäude tritt gegenüber der bisherigen Garage in diesem Bereich um ca. 1,5m weiter Richtung Wilhelmstraße hervor. Damit wird die im weiteren Verlauf der Wilhelmstraße direkt bis an die Verkehrsfläche heranrückende bestehende Bebauung aufgenommen. Das künftige Gebäude direkt am Kreuzungspunkt Wilhelm-/Hauptstraße hingegen wird um ca. 2-3,5m zurückgenommen, so dass eine nahezu durchgängige Flucht entsteht. Der Abstand zwischen geplantem Gebäude und dem heutigen Fahrbahnrand der Wilhelmstraße beträgt ca. 3,4m. Damit ist auch weiterhin eine ausreichende Ausfahrtsicht Richtung Westen gegeben. Die Ausfahrtsicht Richtung Osten, von der der Verkehr auf der auf der Nordseite der Wilhelmstraße her kommt wird durch die Planung nicht berührt. Zur Klarstellung werden die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Gliederung der Verkehrsflächen bleibt aber einer gesonderten Ausbauplanung überlassen.</p> <p>Es handelt sich um ein altes Überfahrtsrecht zweier alter Gartengrundstücke, vor dem Bau der Wilhelmstraße, die in der ursprünglichen Form so aber nicht mehr existieren. Durch das Recht wurde einem rückwärtigen Grundstück die Überfahrt von der Hauptstraße aus eingeräumt. Auf den ergänzenden Plan in der Begründung wird verwiesen. Das frühere rückwärtige und das belastete Grundstück sind heute durchgängige Grundstücke, die direkt an die Wilhelmstraße anschließen. Seit dem Bau der Wilhelmstraße existiert somit eine gesicherte öffentliche Erschließung des betreffenden Grundstücks, so dass das Recht aus heutiger Sicht gegenstandslos und aufgrund der bereits in der Vergangenheit veränderten Grundstückssituation auch nicht mehr umsetzbar ist.</p>	

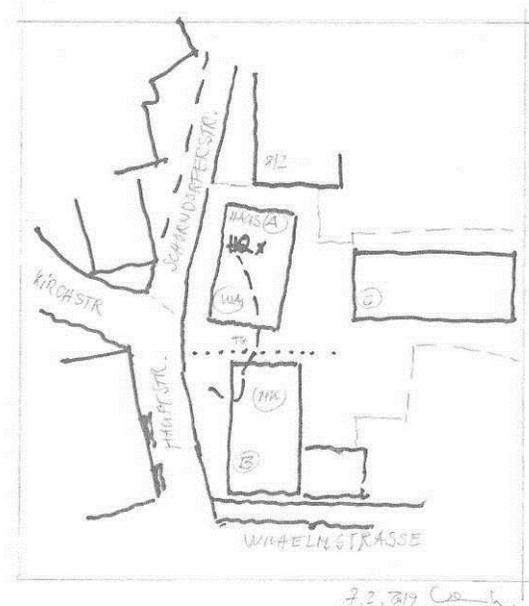
Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
 <p>Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Wilhelm-Hauptstraße</p> <p>Die dem Plan Entwurf zugrunde gelegte Investoren-Architektur missachtet einen wesentlichen Grundsatz der Entwicklung der Hauptstrasse.</p> <p>Die Bebauung ist vertikal gegliedert mit Vor- und Rücksprüngen, was bei den einzelnen Baukörpern durch eine fein abgestimmte Farbgebung unterstrichen wird.</p> <p>Im Gegensatz dazu sieht der Bplan - Entwurf zwei aus der Strassenachse geschwenkte und linear gereichte Baukörper vor, die den städtebaulich interessanten, historischen Drehpunkt Kirchstr.-Schorndorferstr.-Hauptstraße ignorieren und dadurch einen amorphen öffentlichen Raum schaffen, der im Birtschin- Projekt teilweise mit Vorgärten gefüllt werden soll.</p> <p>1.) Dieser Fehlentwicklung kann abgeholfen indem das nördliche Gebäude A (WA) in die Achse der Schorndorfer Straße verschwenkt und vorgeschoben wird. Mit diesem Einrücken in die Sichtachse wird das Ende der Hauptstraße und die Umlenkung in die Kirchstraße markiert. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird dadurch etwas erhöht, die Tiefgaragenzufahrt müsste etwas in Richtung Haus B (MK) verschoben werden, ohne das Gesamtkonzept n Frage zu stellen. (Skizze)</p> <p>2.) Als Teil der Bplan- Begründung ist der Projektbeschreibung zu entnehmen, daß der „repräsentative und sich von der Körnung her selbstverständlich ins Quartier einfügende Satteldachbaukörper“ durch weiß gestrichene Querbänder auf Geschosshöhe gegliedert und in einem „warmen Sienaton“ gestrichen werden sollen. Mit dieser Gestaltung der „vornehmen Schlichtheit“ versucht sich das Projekt von der Hauptstraße abzusetzen.</p> <p>Stattdessen muß hier die vertikale Gliederung und die unterschiedliche Farbgebung der einzelne Gebäude im Sinne der Gestaltungsgrundsätze für die Hauptstraße Vorrang haben. Das jüngste Beispiel einer gestalterischen Fehlleistung ist das „Braune Haus“ gegenüber dem Gasthof Hirsch, bei dem die drei ums Eck gegliederten Baukörper durch Horizontalbänder zu einer Soße zusammengepinselt sind.</p> <p>Unterschiedlich Farben hätten keinen Cent mehr gekostet.</p> <p>3.) Punkt 5.1, oder ist es doch 6.1 ? betrifft den Hochwasserschutz. Um Regressansprüche zu vermeiden sollte der Text überprüft werden. Wenn auch nach derzeitigen Berechnungen, nach Bau des Rückhaltebeckens, von keiner Hochwassergefahr ausgegangen wird, ist aber nach den</p>	<p>1.) Die Planung wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens ausgewählt und orientiert sich bezüglich der Bebauung entlang der Hauptstraße und Schorndorfer Straße auch am Entwicklungskonzept zum Sanierungsgebiet. Der Entwurf des Vorhabenträgers berücksichtigt den Drehpunkt, indem die geplante Bebauung von den derzeitigen Verkehrsflächen abgerückt wird. Durch die begleitende Baumpflanzung als Gestaltungselement ist der bisherige Verlauf der Verkehrsfläche weiterhin ablesbar.</p> <p>Parallel zur Vorhabenplanung hat die Gemeinde eine Planung in Auftrag gegeben, die die direkt an den Planbereich angrenzenden öffentlichen Flächen der Wilhelmstraße, der Hauptstraße, den Übergang zur Schorndorfer Straße und des Kreuzungsbereiches Wilhelmstraße, Hauptstraße und Karlstraße umfassen. Ziel dieser Planung ist eine auf das Vorhaben abgestimmte Gestaltung des öffentlichen Raumes.</p> <p>2.) Eine Gestaltungssatzung im Planbereich und der Umgebung existiert nicht. Wie bei früheren Sanierungsverfahren erfolgt auch im vorliegenden Fall eine Abstimmung der Farbgebung mit dem Sanierungsträger im Zuge der Objektplanung auf Ebene der Bauantragserstellung.</p> <p>3.) Es handelt sich um Punkt A.6.1. Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wurde aktualisiert. Auf die Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf Seite 17 dieser Zusammenstellung wird verwiesen. Die Aussagen in der Begründung werden an diese Stellungnahme angepasst.</p>	

Stellungnahme

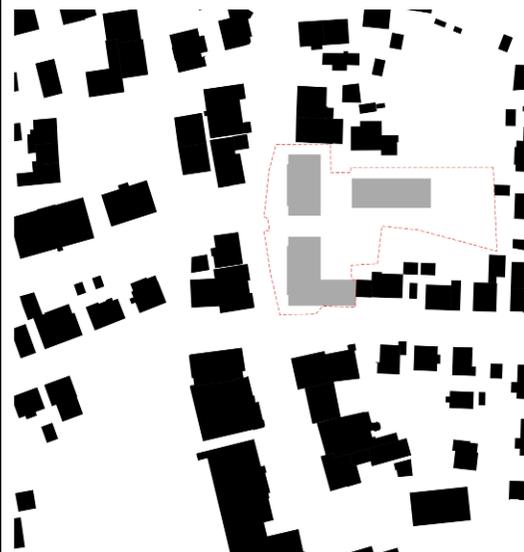
Stellungnahme der Verwaltung und Planer

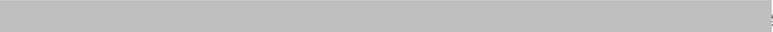
Beschluss

punktuellen Starkregenereignissen, in BW mit mehr als 100 l/qm in 2 Stunden, die Hochwassergefahr nicht absolut beherrschbar. Die im Bplan, auf der Basis der heutigen Geländesituation (mit Berg) eingetragenen Grenzen des HQ100 und des HQ max zeigen, daß die Tiefgaragen Zufahrt voll im Gefahrenbereich liegt. Deshalb sollten baulich Vorsorgemaßnahmen bedacht werden.



Reichenbach, 7.2.2019



Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p data-bbox="100 263 257 363"></p> <p data-bbox="779 343 862 363">20.02.2019</p> <p data-bbox="100 414 313 582">An die Gemeinde Reichenbach Ortsbauamt z.Hd.v. Frau Laib Hauptstr.7 73262 Reichenbach a. d. Fils</p> <p data-bbox="100 638 481 662">Betr.: Bebauungsplan Wilhelmstrasse / Hauptstrasse</p> <p data-bbox="100 710 616 774">Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit machen wir gegen o.g. Bebauungsplan Einwendungen geltend.</p> <p data-bbox="100 790 952 893">Begründung: Nach telefonischer Erläuterung von Frau Laib, soll die künftige Zufahrt von der Schorndorfer Straße entlang des Geb. 8/2 geführt werden. Dies stellt im Gegensatz zu der seit über 100 Jahren, über den Verkehrsweg OW 21, vormals Krautgässle, bestehenden Zufahrt eine erhebliche Einschränkung dar.</p> <ol data-bbox="123 909 952 1077" style="list-style-type: none">1. Am Ende des Gebäudes 8/1 müsste ein ca. 90 Grad Winkel befahren werden. Für PKWs und gegebenenfalls mit Anhänger, ist der dann verbleibende Bewegungsraum aus fahrgeometrischer Sicht nicht gegeben.2. Außer dem unzureichenden Kurvenradius befinden sich im dortigen Bereich Stellplätze des Geb. 8/1.3. Durch den kürzeren Anfahrweg ergibt sich auf dieser Trasse ein erheblicher Bodenniveaunterschied. Ob die Gradienten ohne Gefahr einer Beschädigung der Fahrzeuge verwirklicht werden kann, möchten wir ebenfalls bezweifeln.4. Ein eventueller Begegnungsverkehr auf der Anfahrt muss gleichfalls berücksichtigt werden. <p data-bbox="100 1093 907 1133">Dieses unbefristete Wegerecht, zum Begehen und Befahren, ist eine Grundlast, welche bei einer nachträglichen Bebauung nicht beschnitten werden darf.</p> <p data-bbox="100 1149 795 1173">Wir schlagen vor, bei dem Baukonzept ein Fahrrecht auf der bisherigen Route zu verwirklichen.</p> <p data-bbox="100 1189 817 1212">Für den weiteren Schriftverkehr, sowie Kontaktaufnahmen wenden Sie sich bitte an unseren Sohn,</p> <p data-bbox="100 1220 873 1252"></p> <p data-bbox="100 1260 795 1284">Unser Sohn ist im Besitz einer Generalvollmacht (ZU 4/2018 und ZU 5/2018 Notariat Plochingen)</p> <p data-bbox="100 1332 280 1356">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="100 1436 705 1476"></p>	<p data-bbox="1008 391 1915 726">Zu 1. Das geplante Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zum rückwärtigen Grundstück Schorndorfer Straße 8/1 hat eine Breite von 3,9-4,0m. Durch Aufweitung des Geh-/Fahr- und Leitungsrecht kann die Zufahrt so ausgebildet werden, dass die Schleppkurven für einen PKW nach den geltenden Bemessungsmaßen, nun auch mit Anhänger und ohne Rangieren, sowohl ein- als auch ausfahrend eingehalten sind. Das Abbiegen Richtung Garage Schorndorfer Straße 10 mit Anhänger ist ohne Nutzung angrenzender Grundstücke möglich. Der weitere Verlauf Richtung Grundstück Schorndorfer Straße 10 zwischen den Gebäuden Schorndorfer Straße 8/1 und 8/2 wird durch die Planung nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Zufahrt schon im Bestand lediglich eine Breite von 3,0m aufweist und durch ein Vordach am Gebäudeeingang sogar noch weiter in der lichten Höhe und Breite eingeschränkt ist. Auf die ergänzten Pläne mit Schleppkurven in der Begründung wird verwiesen.</p> <p data-bbox="1008 750 1915 917">Zu 2. Frühere Lagepläne weisen auf dem Grundstück drei Stellplätze aus. Zwei südlich des Gebäudes 8/1, die nicht realisiert sind und ein Stellplatz im Bereich der künftigen Zufahrt. Dieser Stellplatz kann, jedoch künftig in Längsrichtung, unter Einhaltung der Schleppkurven weiterhin genutzt werden. Auf die ergänzten Pläne mit Schleppkurven in der Begründung wird verwiesen.</p> <p data-bbox="1008 941 1915 1061">Zu 3. Die geplante Steigung beträgt im steilsten Bereich ca. 12%. Mit entsprechenden Ausrundungen am Beginn und am Ende der Trasse zur Angleichung an das Höhenniveau des Bestandes ist die Befahrbarkeit gegeben. Auf die Schnittdarstellung in der Begründung wird verwiesen.</p> <p data-bbox="1008 1085 1915 1220">Zu 4. Da es sich lediglich um die Privatzufahrt bzw. den Zugang zu max. 4 Flurstücken handelt wird ein Begegnungsverkehr für nicht erforderlich erachtet. Dies war auch früher vor Abbruch des Gebäudes Schorndorfer Straße 6 und der angrenzenden Schuppen nicht möglich. Die Zufahrtsbreite betrug ca. 3,5m.</p> <p data-bbox="1008 1244 1915 1500">Aufgrund der geplanten Bebauung kann die bisherige Lage des Wege- und Fahrrechts nicht beibehalten werden. Um die Erschließung für die Bestandsbebauung von der Erschließung der geplanten Bebauung zu trennen wird die künftige Erschließung des Bestandes auf kürzestem Wege von öffentlichen Flächen aus, am nördlichen Rand des Plangebietes für sinnvoll erachtet. Gegenüber der bisherigen größtenteils geradlinigen Zufahrt ergibt sich durch die geplante Zufahrt ein anderer Verlauf. Die Befahrbarkeit mit den maßgeblichen Fahrzeugen ist jedoch gegeben. Die Zufahrt ist planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist vorgesehen.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

An die
Gemeinde Reichenbach
Ortsbauamt z.Hd.v. Frau Hollatz
Hauptstr.7
73262 Reichenbach a. d. Fils



11.04.2019

Betr.: Bebauungsplan Wilhelmstrasse / Hauptstrasse / Ihr Schreiben vom 03.04.2019 m

Sehr geehrte Frau Hollatz,

der von Ihnen zugesandte Bauplan wurde unsererseits geprüft. Leider können wir mit der vorgeschlagenen Wegeführung nicht einverstanden sein. Bei der Planung wurde eine Fahrzeugbreite von 1,76 m angesetzt. Selbst für einen PKW ist dies zu schmal, weshalb wir eine Einschränkung hinnehmen müssten. Außer Acht bleibt hier die Tatsache, dass zur Nutzung der Grundstücke auch für Handwerker, Logistiker etc. eine Zufahrt möglich sein muss. Allein dafür sind Fahrzeugmaße, vgl. MB Sprinter, mit einer Breite von 1,993 m (ohne Außenspiegel) vonnöten. Kleine LKWs, welche von z.B. von Dachdeckern genutzt werden, Beispiel MB Atego, hat eine Breite von 2,45 m. Des Weiteren ist die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr, etc., ebenfalls sicherzustellen. Unabhängig von Maßen und Fahrgeometrie ist es Fakt, dass das Wege- und Fahrrecht zu Lasten der Flurstücke 161 und 162 Katasterkarte der Gemeinde Reichenbach an der Fils seit weit über 100 Jahren besteht und auch immer noch Bestand hat. Da es sich bei diesen Flurstücken um Privatgrundstücke und nicht um öffentliche Verkehrswege handelt, kann dies nicht einseitig zu Ungunsten der Betroffenen aufgehoben, oder eingeschränkt werden. Sollten die bestehenden Rechte keine Berücksichtigung finden, wird unsererseits ein Normenkontrollverfahren angestrebt.

Mit freundlichen Grüßen

Wegeföhrung und Maße:

Den Plänen mit Schleppkurven liegen die im Straßenbau eingeföhrten Bemessungsmaße (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV) zugrunde. Darüber hinaus wird ein Sicherheitsabstand von beidseitig 20cm berücksichtigt. Bei der Betrachtung der Schleppkurven mit Anhänger wurde ein vergleichsweise großer, zweiachsiger Anhänger mit einer Länge von 3,5m zugrunde gelegt und der Wendekreis des gesamten Gespanns erweitert. Aus planerischer Sicht stellen die verwendeten Maße eine realistische Annahme dar. Für die Zufahrt mit PKW ohne Anhänger von der Schorndorfer Straße von Norden kommend, wird eine Fahrweise mit 10 km/h angenommen. Da die Zufahrt auch als Zugang dient und sich der Zugang zum Gebäude Schorndorfer Straße 8/1 schon heute direkt an der Zufahrt befindet, sollte ein schnelleres Befahren aus Sicherheitsgründen ohnehin nicht erfolgen. Die Schleppkurven für PKW mit Anhänger gehen von Lenkbewegungen im Stand aus und erfordern eine genaue Fahrweise. Da die Zufahrt mit Anhänger nicht als Regelfall angenommen wird, wird diese Annahme der Fahrweise für ausreichend erachtet. Für die Ermöglichtung einer schnelleren Fahrweise müsste die Zufahrt deutlich erweitert werden.

Für Fahrzeuge mit größeren Maßen, als die den Schleppkurven zugrunde liegenden Bemessungsmaßen, ist eine Befahrbarkeit nicht ausgeschlossen. Jedoch ist dann mit Rangiervorgängen in den Kurvenbereichen zu rechnen. Für das zu erwartende, nicht regelmäßige Befahren mit größeren Fahrzeugen wird dies für hinnehmbar erachtet.

Feuerwehruzufahrt:

Nach LBOAVO ist für Bestandsgebäude, die weniger als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind ein Zugang für die Feuerwehr ausreichend, sofern für den 2. Rettungsweg nicht über 8m angeleitet werden muss. Dies ist bei den bestehenden Gebäuden Schorndorfer Straße 8/1 und 10 mit den genehmigten Nutzungen nicht erforderlich. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist als Feuerwehruzugang geeignet.

Wege- und Fahrrecht:

Aufgrund der geplanten Bebauung kann die bisherige Lage des Wege- und Fahrrechts nicht beibehalten werden. Um die Erschließung für die Bestandsbebauung von der Erschließung der geplanten Bebauung zu trennen wird die künftige Erschließung des Bestandes auf kürzestem Wege von öffentlichen Flächen aus, am nördlichen Rand des Plangebietes für sinnvoll erachtet.

Gegenüber der bisherigen größtenteils geradlinigen Zufahrt ergibt sich durch die geplante Zufahrt ein anderer Verlauf. Die Befahrbarkeit mit den maßgeblichen Fahrzeugen ist jedoch gegeben. Die Zufahrt ist planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist vorgesehen.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Gemeinde Reichenbach
Bauamt
Rathaus
73262 Reichenbach/Fils



11.03.2019

Ortssanierung NORD in Reichenbach/Fils

Sehr geehrte Frau Hollatz!

Bezüglich der Ortssanierung NORD bestehen für mich noch folgende offene Fragen:

- 1) Wie steht es mit der Grunddienstbarkeit der Parzellen 163/1 [redacted] und 153/1 [redacted] bezüglich Fahr- und Wegerechten?
- 2) Wie sollen zukünftig die Leitungen für die Versorgung meines Anwesens mit Wasser, Strom, Gas, Telefon, TV-Kabel und die Entsorgungsleitung für Abwasser verlaufen?

Einer baldigen Stellungnahme sehe ich gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Aufgrund der geplanten Bebauung kann die bisherige Lage des Wege- und Fahrrechts nicht beibehalten werden. Um die Erschließung für die Bestandsbebauung von der Erschließung der geplanten Bebauung zu trennen wird die künftige Erschließung des Bestandes auf kürzestem Wege von öffentlichen Flächen aus, am nördlichen Rand des Plangebietes für sinnvoll erachtet.

Gegenüber der bisherigen größtenteils geradlinigen Zufahrt ergibt sich durch die geplante Zufahrt ein anderer Verlauf. Die Befahrbarkeit mit den maßgeblichen Fahrzeugen ist jedoch gegeben. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist vorgesehen.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen können im Zuge des Neubaus in der neuen Zufahrt verlegt werden.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Metzger, Rainer

Von: Kerkhoff, Josephine (RPS) <Josephine.Kerkhoff@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 31. Januar 2019 10:49
An: Metzger, Rainer
Betreff: Bebauungsplan "Wilhelmsstraße / Hauptstraße", § 13a BauGB, § 4 II BauGB

Sehr geehrter Herr Metzger,

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

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen **entwickelten Bebauungsplan**. 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.

Raumordnung
Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet allgemein zulässig. Daher verweisen wir vorsorglich auf die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart. Es ist sicherzustellen, dass schädliche, überörtliche Wirkungen ausgeschlossen sind.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft
Frau Cornelia Kästle
Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14224
Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt
Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege
Frau Dr. Imke Ritzmann
Tel.: 0711/904-45170
Imke.Ritzmann@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Josephine Kerkhoff

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart

Telefon: +49 711 904-121-33
Fax: +49 711 904-12190

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ergibt sich aus dem derzeit bestehenden Wohnraumangel und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Sanierungsgebiet, die eine entsprechende Quartiersentwicklung vorsehen. Auf die Stellungnahme des Verband Region Stuttgart auf Seite 15 dieser Zusammenstellung wird verwiesen. Demnach stehen Ziele der Regionalplanung der Planung nicht entgegen. Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch das vorliegende Verfahren zur Aktivierung von Bauflächen im Innenbereich nachgekommen. §1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, die im vorliegenden Fall umgesetzt werden soll.

Nach Plansatz 2.4.3.2.8 des Regionalplanes sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch ist zu gewährleisten, dass zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne anderer Gemeinden oder deren Ortskerne entfaltet. Die Planung sieht eine geringfügige Erweiterung des Kernbereiches, aber innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs vor. Dieser wird nicht erweitert. Geplant sind zwei kleinere Gewerbeeinheiten. Eine Großflächigkeit der Einheiten, sofern tatsächlich Einzelhandelsbetriebe realisiert werden sollen, ist nicht zu erwarten. Daher werden auch keine schädlichen Auswirkungen erwartet.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart
Versand nur per E-Mail an:

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Stuttgart 17.01.2019
Name Birgit Müller
Durchwahl 0711 904-15117
Aktenzeichen 51- Müller
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, Wilhelmstraße / Hauptstraße“,
Gemeinde Reichenbach a. d. Fils
Ihr Schreiben vom 14.12.2018, Az.: 14194/001

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff
genannten Planung wie folgt Stellung:

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg
sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach
§ 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, be-
darf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn
es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder
Befreiung bedarf.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, die für die weitere fachliche Beurteilung zunächst zuständig ist, bzw. ein entsprechender Antrag der Kommune abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Bei Rückfragen stehen Ihnen Herr Andras Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ andreas.schmitz@rps.bwl.de Frau Sabine Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ sabine.zipper@rps.bwl.de zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Birgit Müller</p>	<p>Es wurde eine Habitatstrukturanalyse durch den Biologen Peter Endl gefertigt. Aufgrund dieser wurden weitere Untersuchungen der noch bestehenden Gebäude im Planbereich hinsichtlich gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse erforderlich. Die Untersuchungen sind abgeschlossen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und keine Maßnahmen erforderlich sind.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Esslingen 08.01.2019

Name Zeynep Sagol

Durchwahl 0711 904-45106

Aktenzeichen 84.2

(Bitte bei Antwort angeben)

An das
Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84

72622 Nürtingen

 Reichenbach an der Fils, Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hauptstraße"
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB
Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Metzger,

zu o.g. Bebauungsplan haben Sie um Stellungnahme gebeten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Reichenbach an der Fils“ (Prüfplan, 1M).

Archäologische Funde und Befunde, die bis in früheste Zeit des Ortes zurückreichen und über die schriftlichen Quellen hinausreichende Erkenntnisse liefern können und denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, sind in durch tiefgreifende Bodeneingriffe bislang ungestörten Bereichen nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

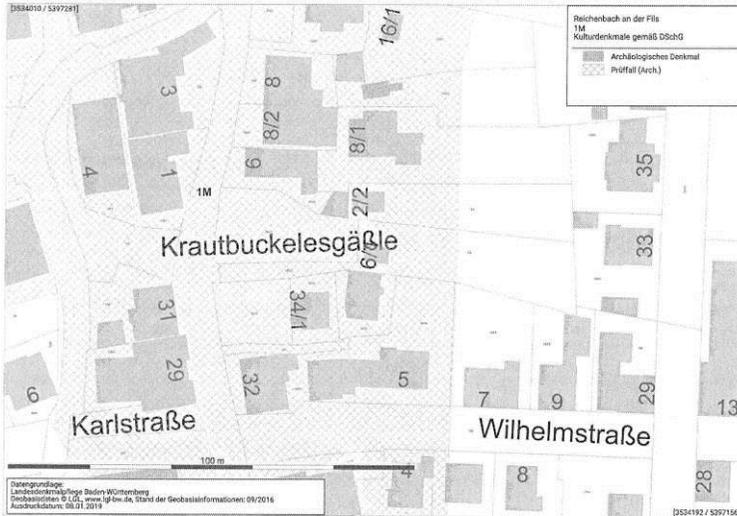
Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

- 2 -



In den vorliegenden Planunterlagen wurde bereits die Stellungnahme der Denkmalpflege zur Vorbereitenden Untersuchung aufgenommen.

Auf Grund der im Zuge der aktuellen Planung vorgesehenen Tiefgarage ist voraussichtlich insbesondere im Bereich der Freiflächen mit einer unwiederbringlichen Zerstörung archäologischer Substanz zu rechnen. In Ergänzung zu den in der Begründung unter 6.2 und im Textteil unter 3.8 aufgenommenen Hinweisen zum Denkmalschutz, bitten wir um weitere Berücksichtigung und Übernahme nachfolgender Stellungnahme in die Planunterlagen:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. 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 zur

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger weitergeleitet. Entsprechende Voruntersuchungen wurden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt. Es liegt ein Bericht der Sondierungen vor.

Auf der gesamten Untersuchungsfläche wurden gut erhaltene Spuren mittelalterlicher, neuzeitlicher und moderner Besiedlung dokumentiert.

Das Landesdenkmalamt prüft derzeit ob weitere Grabungen im Vorfeld der Bauausführung notwendig sind. Sofern dies der Fall sein sollte, wird eine Abstimmung des Baubeginns mit dem Landesdenkmalamt empfohlen.

Die Begründung wird um die Aussagen der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Bei Fragen und zu weiteren Abstimmung wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de, 0711 / 90445-242).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Zeynep Sagol M. A.</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><u>Metzger, Rainer</u></p> <p>Von: Trovato Rosaria <trovato@region-stuttgart.org> im Auftrag von Planung <planung@region-stuttgart.org> Gesendet: Mittwoch, 23. Januar 2019 12:03 An: Metzger, Rainer Betreff: Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Hauptstraße" in Reichenbach an der Fils</p> <p>Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Hauptstraße" in Reichenbach an der Fils, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihre E-Mail vom 14.12.2018, Ihr Zeichen: 14194/001</p> <p>Sehr geehrter Herr Metzger,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu dem folgende Stellungnahme abgegeben wird: Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Rosaria Trovato</p> <p>Verband Region Stuttgart Referentin für Bauleitplanung Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Tel 0711 22759-43 E-Mail trovato@region-stuttgart.org Beteiligung unter planung@region-stuttgart.org Info www.region-stuttgart.org</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

INGENIEURBÜRO
MELBER & METZGER
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
411-612.21/004170

Sachbearbeitung
Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461
Telefax 0711 3902-52461
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum
11.02.2019

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Wilhelmstraße/ Hauptstraße“
in Reichenbach an der Fils
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung
mit § 4 Absatz 2 BauGB
Schreiben vom 14.12.2018**

Sehr geehrter Herr Metzger,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt in der nördlichen Ortsmitte von Reichenbach an der Fils, westlich der Hauptstraße und nördlich der Wilhelmstraße und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,35 ha.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung zur Erweiterung des Wohnraumangebots und die Fortführung des Versorgungsbereichs der Gemeinde Reichenbach geschaffen werden.

Beabsichtigt ist, die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Für den Planbereich liegt der Ortsbauplan aus dem Jahr 1947 vor, in dem genehmigte Baulinien vom 14.11.1912 dargestellt sind.

Das Landratsamt nimmt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf wie folgt Stellung:

Allgemeine Sprechzeiten:
Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich
Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr
Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

KreisSparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE33XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZ200000093649
Steuer-Nr.: 59316/00230
UST-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1
Haltestelle Esslingen Bahnhof
Bus 104 und 113
Haltestelle Schillerplatz

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>I. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u></p> <p>1. <u>Oberirdische Gewässer</u> Frau Griebel, Tel. 0711 3902-42484</p> <p>Der Planbereich ist im westlichen Randbereich von Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ-100) und auch von HQ-Extrem betroffen. Dies ist korrekt im Lageplan dargestellt. Der 100-jährliche Hochwasserabfluss wird mit Fertigstellung des im Bau befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens nicht mehr ausborden, so dass hier künftig kein Überschwemmungsgebiet mehr sein wird.</p> <p>Der Ausbreitungsbereich von HQ-Extrem bleibt von der Hochwasserschutzmaßnahme jedoch unberührt. Dieser Bereich gilt gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz als <u>Hochwasserrisikogebiet</u>, in dem unter anderem Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung mit einzubeziehen sind. Eine genaue Ausführung zu den notwendigen Maßnahmen wie etwa hochwasserangepasste Bauweise und gegebenenfalls der Hinweis auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes muss im Textteil enthalten sein (Amtshaftung), der bloße zeichnerische Hinweis reicht nicht aus.</p> <p>Des Weiteren sollten entsprechend dem Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg die möglichen Auswirkungen von Starkregen untersucht und angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>2. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Frau Brell, Tel. 0711 3902-42487</p> <p>Sofern rechtlich möglich, müssen die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben und im Plan zeichnerisch dargestellt werden.</p> <p>Verbindlich vorgegebene Dachbegrünungen für Flachdächer mit einer Neigung bis zu 15° können einen Beitrag zum Niederschlagswasserrückhalt liefern und sollten als Festsetzung im Textteil aufgenommen werden.</p> <p>Sollte die Dachbegrünung nicht zur Ausführung kommen, muss das durch die Dachbegrünung nicht erstellte Retentionsvolumen durch eine anderweitige Retentionsmaßnahme (zum Beispiel Retentionszisterne oder Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Frau Meißner, Tel. 0711 3902-42401</p> <p>Aufgrund eines Baugrundgutachtens von 1995 geht das WBA davon aus, dass die geplanten Gebäude mit ihrem Untergeschoss beziehungsweise Tiefgarage im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Es wird daher empfohlen, die Punkte 3.6 und 3.7 der Hinweise im Textteil des Bebauungsplans anzupassen:</p> <p><i>„Aufgrund von erwarteten Grundwasserständen im Bereich einer einfachen Unterkellerung wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Vorfeld dringend empfohlen. Erdaufschlüsse sind nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg vorab anzuzeigen.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussagen in der Begründung zur Hochwassergefahr werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf das Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) wird im Textteil zur Klarstellung ergänzt.</p> <p>Eine Starkregenuntersuchung für die Gemeinde Reichenbach wird derzeit durchgeführt. Ergebnisse liegen jedoch noch nicht vor. Starkregenabfluss ist hauptsächlich auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten. Durch entsprechende Aufkantungen und Festlegung der Höhenlage der Bebauung kann das Überschwemmungsrisiko im Starkregenfall minimiert werden.</p> <p>Der Planbereich mit noch bestehenden und früher bestehenden Gebäuden wird bislang über die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert. Dementsprechend wird auch künftig von einer Mischentwässerung ausgegangen. Ein getrennter Regenwasserkanal ist weder in der Wilhelmstraße noch in der Hauptstraße verlegt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ist im Textteil bereits enthalten.</p> <p>Die Dachbegrünung ist im Textteil festgesetzt. Daher wird die Ausführung auch angenommen.</p> <p>Der Hinweis im Textteil wird entsprechend angepasst.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p><i>„Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Bei einem unvorhergesehenen Antreffen von Grundwasser während der Bauzeit sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Falls eine Baugrunderkundung im Vorfeld einen Grundwasseraufschluss ergeben hat, ist es für den Bauablauf allerdings günstiger das Verfahren schon vor Baubeginn durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt –Untere Wasserbehörde- einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.</i></p> <p><i>Auch falls die Bauten nicht im Grundwasserschwankungsbereich liegen sollten, muss der Tiefgaragenboden aufgrund der hydrogeologischen Situation flüssigkeitsdicht ausgebildet werden.“</i></p> <p>II. Naturschutz Frau Gürth, Tel. 0711 3902-43612 Naturschutzbeauftragter: Herr Dr. Thumm</p> <p>Gegen den Planentwurf bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus der durchgeführten Habitatstrukturanalyse geht hervor, dass durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht auszuschließen ist.</p> <p>Es wird für erforderlich erachtet, weitergehende Untersuchungen hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten vorzunehmen, da aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen (unbewohnte Wohngebäude – Wilhelmstraße 1 und 3) ein Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Arten nicht auszuschließen ist.</p> <p>Um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgelöst werden, ist vor Abbruch der Gebäude entsprechend der Habitatstrukturanalyse eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Ergeben sich aus dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dass artenschutzrechtliche Arten betroffen sind, ist eine artbezogene Konfliktanalyse zu erarbeiten. In einer artbezogenen Konfliktanalyse ist für jede Art zu prüfen, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG beziehungsweise der Artikel 12 und 13 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie respektive Artikel 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten. Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für jede Art bzw. Artengruppe das Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beizulegen.</p> <p>Werden durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt, sind grundsätzlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sogenannte CEF-Maßnahmen) möglich. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen für die nach BNatSchG geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen abgewendet werden. Bereits bei der artbezogenen Prüfung können konfliktmindernde Maßnahmen berücksichtigt werden. Der Umfang der Maßnahmen rich-</p>	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Habitatstrukturanalyse wurden weitere Untersuchungen der noch bestehenden Gebäude im Planbereich hinsichtlich gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse durchgeführt.</p> <p>Die weiteren Untersuchungen sind abgeschlossen. Die zwischenzeitlich erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind und keine Maßnahmen erforderlich sind.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>tet sich nach dem tatsächlichen Eingriffsumfang. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind verbindlich als Festsetzungen im Bebauungsplan zu übernehmen, denn Artenschutzrecht ist striktes, nicht abwägbares Recht.</p> <p>III. Gewerbeaufsicht Herr Jungreitmeier, Tel. 0711 3902-41411</p> <p>Der südliche Teil des Plangebietes soll als „Kerngebiet (MK)“ gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der nördliche Planbereich ist als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO geplant, an das sich in östlicher Richtung eine private Grünfläche anschließt.</p> <p>Die Gebietsausweisungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung, die durch gleichartige Nutzungen geprägt wird.</p> <p>Ferner gründet die Planung in den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als Mischbaufläche.</p> <p>IV. Gesundheitsamt Herr Wagner, Tel. 0711 3902-41643</p> <p>1. <u>Altlasten</u> Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem WBA erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p> <p>2. <u>Wasserschutzgebietszonen</u> Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Quellenschutzgebiet.</p> <p>3. <u>Abwasserbeseitigung</u> Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat im Vorfeld der Planungen mitgeteilt, dass es im Planbereich keine Eintragungen im Altlasten- und Bodenschutzkataster gibt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Planbereich mit noch bestehenden und früher bestehenden Gebäuden wird bislang über die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert. Dementsprechend wird auch künftig von einer Mischentwässerung ausgegangen. Ein getrennter Regenwasserkanal ist weder in der Wilhelmstraße noch in der Hauptstraße verlegt.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>4. <u>Lärm/ Luft</u> Dem Gesundheitsamt liegen keine Hinweise vor, dass am geplanten Standort eine problematische Immissionssituation besteht. Der Standort liegt nicht in einem nach EU-Umgebungslärm-Richtlinie erfassten Bereich. Bei speziellen Fragestellungen kann das Gesundheitsamt gemäß § 13 ÖGDG beratend hinzugezogen werden.</p> <p>V. <u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Frau Blocher, Tel. 0711 3902-41367</p> <p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Jedoch fehlt die Nummerierung der Gebäude Schorndorfer Straße 6, 6/1 und 6/2.</p> <p>Die Grundstücke Flurstück-Nummern 164, 164/4 und 164/5 werden durch Veränderungsnachweis 2018/9 (zurzeit in Qualitätssicherung) verändert.</p> <p>Es wird empfohlen, diese Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nr.4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.</p> <p><u>Straßenverkehrsamt</u> Herr Hanninger, Tel. 0711 3902-42750</p> <p>Hinsichtlich der Gestaltungsmaßnahmen wird von einer weiteren Beteiligung nach Abschluss der Planungen ausgegangen.</p> <p>Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass sowohl bei Fahr- und Fußwegen, wie auch bei der Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage hinreichende Sichtbeziehungen herrschen und der Verkehrsraum eine ausreichende Dimensionierung aufweisen sollte.</p> <p>VI. <u>Bauamt</u> Frau Balz, Tel. 0711 3902-42461</p> <p>1. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach an der Fils bislang als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan sollen ein Kerngebiet und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Mit dieser Nutzungsdurchmischung ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB eingehalten. Es wird dennoch empfohlen, den Flächennutzungsplan im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gebäude sind in der Zwischenzeit abgebrochen und werden daher nicht mehr dargestellt.</p> <p>Der Plan wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Angaben werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist im Detail Gegenstand der Ausbauplanung der Wilhelm- und Hauptstraße.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>2. Da die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung gelten (vergleiche § 1 Absatz 8 BauGB), wird angeregt, die Aufhebung der Baulinienpläne aus vom 14.11.1912 zum Inhalt der das Verfahren tragenden Beschlüsse des Gemeinderats (Auslegungs- und Satzungsbeschluss) zu machen.</p> <p>3. Nach dem Planentwurf handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss die vier Mindestmerkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen aufweisen. Vorliegend fehlt das Merkmal der örtlichen Verkehrsflächen. Dies hat zur Konsequenz, dass künftige Bauvorhaben entsprechend § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zu beurteilen wären. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wäre unter anderem Genehmigungsvoraussetzung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christina Werstein</p>	<p>Der Textteil enthält die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen. Durch den Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes treten damit die bisherigen Regelungen außer Kraft. Zur Klarstellung kann ein gesonderter Aufhebungsbeschluss gefasst werden.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen Hauptstraße, Wilhelmstraße und Schorndorfer Straße werden zur Klarstellung ergänzt.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Metzger, Rainer</p> <hr/> <p>Von: Fietz, Alexander <Alexander.Fietz@polizei.bwl.de> Gesendet: Dienstag, 18. Dezember 2018 15:10 An: Metzger, Rainer Cc: Hanninger.Nicolas@lra-es.de; strassenverkehrsamt@lra-es.de Betreff: TÖB-Beteiligung, hier: PP Reutlingen, BBP "Wilhelmstraße/Hauptstraße", Reichenbach Fils Anlagen: 181123-ENTWURF-Bplan500.pdf; 181123-ENTWURF-Legende.pdf; 181123-ENTWURF-Textteil.pdf; 181123-ENTWURF-Begründung.pdf; Anschreiben_Polizei.pdf</p> <p>Sehr geehrter Herr Metzger,</p> <p>wir verweisen zunächst auf gesetzliche Standards im Bau – und Verkehrsrecht. Die Erschließung soll über die bestehende Wilhelmstraße und Hauptstraße gesichert werden.</p> <p>Allerdings wird in der Entwurfsbegründung auf Gestaltungsplanungen hingewiesen die im Detail noch nicht vorliegen.</p> <p>Wir empfehlen gerade vor dem Hintergrund der geplanten Seniorenappartements und der notwendigen Nutzung der Verkehrsflächen rund um das Quartier die Beibehaltung bzw. Schaffung separierter Flächen als Gehwege. Hier wäre eine sichere und fortwährende Gehverbindung und sichere, barrierefreie Querungsstellen in den Stadtkern wesentlich.</p> <p>Insofern raten wir von sog. Shared Spaces wie im Lageplan des Planentwurfs aus dem Investorenauswahlverfahren erkennbar dringend ab. Neben der Vorrangproblematik Fußgänger / Fahrzeug erkennen wir auch im Verhältnis von Fahrzeugen zueinander bei baulich nicht erkennbaren Einmündungsradien, oder belagsbedingt nicht niveaugleichen Fahrbahnflächen, unklare und kritische Situationen die Unfallgefahren erhöhen können, da die Einbettung in eine Zone 30 regelmäßig die Regelung rechts vor links vorgeben sollte.</p> <p>Fahr – und Fußwege sollten so gestaltet werden, dass jederzeit hinreichende Sichtbeziehungen bestehen. Insbesondere auch im Hinblick auf die geplante Bepflanzung an den erkennbaren Parkquerständen entlang der Hauptstraße im Osten.</p> <p>Auch bei der TG-Zufahrt kann es erfahrungsgemäß zu Problemen mit zu steilen Rampen, die Sicht beeinträchtigenden Geländemauern, oder Parker, hier in der Wilhelmstraße gegenüber der Zufahrt, kommen.</p> <p>Ganz allgemein weisen wir auf erfahrungsgemäß zukünftige verkehrliche Probleme hin, wenn erforderliche Fahrmanöver insbesondere größerer Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge) durch unzureichende Dimensionierungen des Straßenraums, baulich, oder durch Bepflanzung geschaffen, einhergehend mit ungünstig geplanten Flächen des ruhenden Verkehrs, kaum mehr unkritisch möglich sind. Wir empfehlen dies in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Alexander Fietz</p> <hr/> <p>Polizeipräsidium Reutlingen Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz Telefon: 0711 / 3990-671 Telefax: 0711 / 3990-87671 E-Mail d: reutlingen.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de E-Mail p: alexander.fietz@polizei.bwl.de Internet: www.polizei-bw.de</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt zur Klarstellung der Abgrenzung öffentlicher Erschließungsflächen und privater Bauflächen die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Gliederung dieser Flächen bleibt den weiteren Planungen vorbehalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der weiteren Verkehrsplanung geprüft</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Metzger, Rainer</p> <hr/> <p>Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de> Gesendet: Donnerstag, 3. Januar 2019 08:34 An: Metzger, Rainer Cc: info@kh-esslingen-nuertingen.de Betreff: AW: TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d. Fils, Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hauptstraße"</p> <p>Guten Tag Herr Metzger,</p> <p>wir bedauern, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Mischgebietsfläche teilweise in Wohnbaufläche umgewandelt wird; konkrete Bedenken oder Anregungen haben wir nicht.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Claudia Kern Geschäftsbereich Unternehmensservice</p> <p>Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart</p> <p>Telefon: 0711 1657-220 Fax: 0711 1657-873 E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de Internet: www.hwk-stuttgart</p> <p>Jeden Freitag kostenlos - der InfoStream der Handwerkskammer. Den Newsletter abonnieren? www.hwk-stuttgart.de/infostream</p> <p>Entstaubt, geschliffen und frisch poliert. Das neue Image des Handwerks: www.handwerk.de</p> 	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss		
<p style="text-align: center;">REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.</p> <p style="text-align: center;">E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 60%;">Ingenieurbüro Melber & Metzger Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen</td><td style="width: 40%;">Freiburg i. Br., 28.01.19 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 18-11704</td></tr></table> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wilhelmstraße / Hauptstraße", Gemeinde Reichenbach an der Fils, Lkr. Esslingen (TK 25: 7222 Plochingen)</p> <p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Ihr Schreiben Az. 14194/001 vom 14.12.2018</p> <p>Anhörungsfrist 08.02.2019</p> <p>B Stellungnahme</p> <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>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	Ingenieurbüro Melber & Metzger Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen	Freiburg i. Br., 28.01.19 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 18-11704		
Ingenieurbüro Melber & Metzger Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen	Freiburg i. Br., 28.01.19 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Frau Koschel Aktenzeichen: 2511 // 18-11704			

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 18-11704 vom 28.01.19 Seite 2</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>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>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Holozänen Auensedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) erwartet.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Textteil ergänzt.</p> <p>Die Empfehlung zur Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens ist im Textteil bereits enthalten.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>LGRB Az. 2511 // 18-11704 vom 28.01.19 Seite 3</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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>Anke Koschel Dipl.-Ing. (FH)</p>		

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84

EINGEGANGEN AM 04 FEB. 2019

72622 Nürtingen

REFERENZEN Herr Metzger/14194/001/Ihr Schreiben vom 14.12.2018
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER +49 7161 1009-111/Mail/MayerG@telekom.de
DATUM 31.12.2019
BETRIFFT

**Gemeinde Reichenbach a.d. Fils Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Wilhelmstraße / Hauptstraße“
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung.

Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria, Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Leitungen sind bekannt und im Plan bereits nachrichtlich eingetragen. Sofern die Leitungen im Bereich der geplanten Bebauung liegen müssen diese im Zuge der Bauausführung verlegt werden. Dies betrifft insbesondere die Hausanschlussleitungen zum Gebäude Schorndorfer Straße 8/1.

Bei der Fläche entlang der Hauptstraße und der Schorndorfer Straße, in der die Leitungen liegen, handelt es sich auch bislang trotz abweichendem Ausbau nicht um die Fläche des Straßenflurstücks.

Im Zuge der Baumaßnahmen in der Hauptstraße wird geprüft, ob die Telekom-Leitungen in öffentliche Flächen verlegt werden oder in der im Plan festgesetzten Fläche für Leitungsrecht verbleibt.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 31.01.2019
EMPFÄNGER Melber & Metzger
SEITE 2

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

i.V.
Peter Mangold

i.A.
Günter Mayer

Kenntnisnahme

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



unitymedia

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partnerschaft
Rainer Metzger
Schlesierstr. 84
72622 Nürtingen

Bearbeiter(in): Frau Herlein
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-155
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 333607

Datum
22.01.2019

Seite 1/1

TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d. Fils, Bebauungsplan "Wilhelmstraße/Hauptstraße"

Sehr geehrter Herr Metzger,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czernin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de

Die Leitungen sind bekannt und im Plan bereits nachrichtlich eingetragen. Sofern die Leitungen im Bereich der geplanten Bebauung liegen müssen diese im Zuge der Bauausführung verlegt werden. Dies betrifft insbesondere eventuelle Hausanschlussleitungen zum Gebäude Schorndorfer Straße 8/1.

Im Zuge der Baumaßnahmen in der Hauptstraße wird geprüft, ob Bestandsleitungen verlegt werden müssen oder verbleiben könne.

Eine Detailabstimmung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Folgende Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Baltmannsweiler- Gemeinde Hochdorf <p>Folgende Stellen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt, haben jedoch bis Ablauf der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Lichtenwald- Stadt Ebersbach- Stadt Plochingen- Stadt Wernau- IHK Region Stuttgart- NetzeBW- Landesnaturschutzverband BW- VVS Stuttgart		