Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 1 / 29

Reichenbach, den 26. August 2020 An das Ortsbauamt Hauptstr. 7 73262 Reichenbach/Fils Einspruch gegen den Bebauungsplan Fürstenstraße		
Sehr geehrte Damen und Herren, nach gründlichem Studium des Bebauungsplanes Fürstenstraße sind uns starke Bedenken gekommen. Wir sind in der Stuttgarter Straße 68 unmittelbare benachbarte Grundstückseigentümer des geplanten Bauvorhabens Fürstenstraße in Reichenbach Fils haben wir folgende Einwände: -Die Lage des auf dem Plan links eingezeichneten Hauses ist inakzeptabel. Bei	Die Abstände der geplanten Baugrenzen zum betreffenden Grundstück betragen 3,5-6,0m. Die nach LBO notwendigen Abstandsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen.	
einer geplanten Höhe von 12,2 m ist das entschieden zu nah. -Auch sind wir voll Sorge, dass beim Aushub für die Tiefgarage Beschädigungen an unserem Haus entstehen werden.	Grundsätzlich sind Bauarbeiten so durchzuführen, dass keine Beschädigungen an Nachbargebäuden auftreten. Sofern erforderlich ist im Zuge der Bauausführung eine Beweissicherung durchzuführen.	
Auf keinen Fall werden wir eine Stützmauer befürworten. Im Falle eines von hnen angesprochenen Hochwassers wären wir voll im Einzugsbereich desselben.	Aufgrund des künftigen Geländeversatzes ist mit einer Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze zu rechnen. Diese soll jedoch auf 1m begrenzt werden. Die Stützmauer ist auf dem Baugrundstück selbst herzustellen und nicht auf dem betreffenden Nachbargrundstück. Bei einem HQextrem werden nach der Hochwassergefahrenkarte weite	
Wie stellen Sie sich eine Aufschüttung vor? Alles in allem stellt das Bauvorhaben Fürstenstraße eine erhebliche Vertminderung für unser Grundstück dar.	Teile des Ortskerns von Reichenbach überflutet. An dieser Situation ändert sich durch das geplante Vorhaben nichts. Der Schutz bei HQ100 ist nach der Hochwassergefahrenkarte bereits heute schon gegeben.	
Vir bitten um Stellungnahme bei einem Ortstermin.	Die bauliche Nutzbarkeit des betreffenden Grundstücks wird durch die Planung nicht verändert.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Seite 2 / 29

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

den 4. September 2020

An das Ortsbauamt Gemeinde Reichenbach/Fils Hauptstr. 7

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits mitgeteilt haben sind wir Eigentümer des Hauses Stuttgarter Str. 68.

Nach ausgiebigem und ausführlichem Studium der Planungsunterlagen des Bauplanungsgebietes Fürstenstraße möchten wir uns ausdrücklich gegen den Planungsentwurf erklären.

1.Bei einer Aufschüttung von 1,80 bis 2m damit überhaupt die Höhe zur Einzugshöhe/Erdgeschoss erreicht wird, und wir dann noch die Haushöhe von ca 11,5 bis 12 m dazurechnen sind wir bei einer "Gebäudehöhe" von ca 14 m. Das können wir so nicht hinnehmen. Wir bitten Sie das Plankonzept noch einmal zu überdenken. Wohnungsbau ja, aber nicht in einem solchen Gewaltkonzept. Wenn schon eine Tiefgarage wegen der unvermeidlichen Autoflut gebaut werden muss, warum drücken Sie da noch drei 4 geschossige Kästen drauf. Es kann nicht sein, dass diese Kästen die Wohnqualität der Häuser Stuttgarter Str. 62 bis 68 einschränken. Da kann man sich auf seinem Grundstück nicht mehr wohlfühlen.

Im Fall Stuttgarter Straße 68 müsste der Mindestabstand 5 m sein, da durch die Aufschüttung und die geplante Mauer mindestens 14 m Gebäudehöhe erreicht würden. 2. Stützmauer: Es versteht sich ja doch von selbst dass die Stützmauer nicht auf unserem Grundstück errichtet wird!

3. Unser Vorschlag: ein solcher Kasten in der Mitte und rundherum Einfamilienhäuser. Oder gleich nur Reihenhäuser. Das würde die Wohnqualität enorm erhöhen. Gleichen Sie doch bitte das Gebiet an die Einfamilien Wohnhäuser in der Katharinenstraße an.

Mit 2 geschossigen Reihenhäusern wäre das Konzept des Sozialen Wohnungsbaus auch erfüllt. Dann sind das eben "nur" 25 Wohnungen.

Wenn Sie einen großen Bau in der Mitte planen, könnte darin ja auch eine Arztpraxis etc. entstehen.

4. Apropos Tiefgarage:

Die Katharinenstraße ist eine Wohn-/Spielstraße da hier sehr viele Familien mit Kindern wohnen. Bitte benutzen Sie doch einfach die schon bestehende Ausfahrt des Grundstückes als Tiefgaragenausfahrt.

5.Die Grundflächenzahl 0,4 bedeutet, dass das Gebiet zu 40% überbaut werden darf. Sie möchten bis Grundflächenzahl 0,7 gleich 70% hochfahren. Ja geht's noch und da reden Sie von Wohnqualität wenn fast alles überbaut wird!

Wir möchten Sie bitten uns bei einem Ortstermin Antwort und Stellungnahme zu geben. Besten Dank

Freundliche Grüße

Zu 1.:

Grundüberlegung bezüglich der Höhenlage der künftigen Gebäude ist die Angleichung an die Höhenlage der Katharinenstraße, die auch als Erschließungsstraße für den Planbereich dient. Darüber hinaus kann mit der vorhergesehenen Höhenlage ein Schutz vor Hochwasser der künftigen Bebauung bei HQextrem erreicht werden. Zulässig sind drei Geschosse. Das mit den Höhenfestsetzungen zulässige weitere 4. Geschoss darf kein Vollgeschoss sein und muss insbesondere zur Minderung der Gebäudehöhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten. Dadurch vermindert sich die Höhenwirkung der Gebäude an den zurücktretenden Seiten. Auf die Visualisierung in der Begründung wird verwiesen.

Die nach LBO notwendigen Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken sind entsprechend der tatsächlichen Objektplanung im Bauantragnachzuweisen.

Zu 2.:

Selbstverständlich muss eine Stützmauer auf dem Baugrundstück selbst errichtet werden und nicht auf einem Nachbargrundstück.

Zu 3.:

Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.

Zu 4.:

Aufgrund der notwendigen Rampenlänge ist eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich der bisherigen Zufahrt nicht möglich.

Zu 5.

Im zeichnerischen Teil ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese gilt uneingeschränkt für Hauptgebäude.

Dieser Wert kann nach BauNVO auch ohne Festsetzung in einem Bebauungsplan bis zu einer GRZ von 0,6 mit Nebenanlagen überschritten werden. Damit nun die größtenteils unterirdische Tiefgarage realisiert werden kann wird die GRZ auf 0,7 erweitert. Diese Erweiterung gilt jedoch nur für die Tiefgarage und nicht für andere Nebenanlagen. Dies wird zu zur Regelung der Parkierung für sinnvoll erachtet.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 3 / 29

Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschlus
	Reichenbach, den 29.08.2020		
Ortsbauamt, Rathaus Frau Hollatz, Herr Bürgermeister Richter Hauptstraße 7 73262 Reichenbach	REICHENBACH AN DER FILS CHIGANG 3.1. Aug. 2020 TOD 110 5.00 5.10 3.00 5.00 5.10 4.00 5.10 5.10 4.00 5.10 5.10 5.10 5.10 5.10 5.10 5.10 5		
Stellungsnahme zur 1. Änderung Bebauur Sehr geehrte Frau Hollatz, sehr geehrter Her anbei unsere Stellungsnahme zur 1. Änderur der Veröffentlichung im Reichenbacher Anze	r Richter, o Bebauungsplan Fürstenstraße, wie in		
erbeten: I. Höhe Grundstücks nach Bebauung, Tiefga Heutige Höhe des Baugrundstücks an uns 259,67 m über NN siehe Bebauungsplan. Die Bezugshöhe für das geplante Gebäud siehe Bebauungsplan und Textteil 1.2.3. Die Oberkante Rohfußboden darf um 0,3 miehe Textteile, 1.2.4.	rage serer nördlichen Grenze. e im Norden ist 261,3 m über NN.		
Das Gebäude steht auf der Tiefgarage -> Oberkante Rohfußboden 261,3 m über NN rechts unten. Die Tiefgaragenbegrünung muss mindeste Daraus ergibt sich eine Grundstückshöhe von:	I. siehe Plan Glück u. Partner Seite 3	Die Darstellungen der Maße werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 4 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschlus
Das ist eine Geländeerhöhung von 2,03m bzw. 2,33 m über das heutige Geländeniveau. Unser Geländeniveau liegt an der nördlichen Grenze zum Baugrundstück bei 260,35 bzw. bei 260,36 m über NN. siehe Bebauungsplan Somit liegt das geplante Geländeniveau 1,34 m und bei Ausnutzung der zulässigen Toleranz 1,65 m über unserem Geländeniveau. Stützmauern sind nach 2.4 des Texttells des Bebauungsplans auer bis zu einer Höhe von 1m zulässig. In der Begründung im Punkt 2.2 Absat 5 steht explizit, dass es zu Stützmaßnahmen zur stüdlichen Bebauung kommen wird. Jom Bürgermeister Richter erhielten wir, am 17. August, im persönlichen Geländeniveau von 1,35 m bzw. 1,65 m durch anböschen gestaltet wird. John 1,35 m bzw. 1,65 m durch anböschen gestaltet wird. Deshalb steht die Tiefgaragenmauer nicht mehr auf unserer Grenze, wie im ursprünglichen Planentwurf von Glück und Partner. Siehe Planentwurf Glück und Partner Seite1 bzw. Bebauungsplan. Den genauen Abstand konnte er aber nicht nehnen. Siehe Skizze.	Die Darstellungen der Maße und der Skizze werden zur Kenntnis genommen.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Seite 5 / 29

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss

Die Böschung muss befestigt werden, eine Absturzschutz muss installiert werden, vermutlich werden hierfür Sträucher gepflanzt. Was faktisch zu einer weiteren Erhöhung führt.

Die Begründung für diese extreme Geländeanhebung ist der Hochwasserschutz auf HQextrem bei 260,8 m über NN. siehe Begründung 6,1 Seite 6/7 sowie 2,1, 2 Seite 11 unten und Textteil 3,11 Seite 4.

Ich bin der Meinung, dass diese Argumentation nicht richtig ist. Die Extremhochwasser von 1931 u. 1956 bei denen alle Zuflüsse der Fils und die Fils über die Ufer traten, kann nicht mit der heutigen Situation verglichen werden, die Fils wurde verlegt viele Anrainergemeinden haben Rückhaltebecken gebaut, Stauseen auf dem Schurwald wurden angelegt, Reichenbach hat selbst in der Stuttgarter-Straße ein Rückhaltebecken und hat derzeit ein Stausee/Rückhaltebecken für den Reichenbach gerade fertiggestellt. https://www.reichenbach-fils.de/start/Buerger Service/hochwasserschutz.html

Da die Gemeinde jahrzehntelang nichts unternahm haben sich die Anrainer der Stuttgarter-Straße seibst geholfen. Besitzer des Gebäude 66 haben eine Mauer errichtet, Besitzer des Gebäudes 68 und meine Eltern haben das Gelände auf die 260,36 m über NN erhöht und seit 1963 keinen Hochwasserschaden mehr erlitten.

Im bisherigen Bebauungsplan war eine Grünfläche zur Abböschung an der Katharinenstraße vorgesehen, die jetzt entfällt. Aber das Argument des Hochwasserschutzes in Frage stellt, denn bisher war es nicht notwendig HQextrem einzuhalten. Siehe Begründung Seite 16 Absatz 3

Siehe auch Grundwasserzutritt Textteil 3.9 Seite 4 da die Möglichkeit, das Gelände auszuheben, durch den hohen Grundwasserspiegel begrenzt ist, wird aus unserer Sicht versucht, das Geländeniveau so hoch, wie möglich zu gestalten.

II. Höhe der Gebäude

- Die Bezugshöhe für das nördlichste geplante Gebäude ist 261,5 m über NN. siehe Bebauungsplan und Textteil 1.2.3.
- Die Oberkante Rohfußboden darf um 0,3 m abweichen -> zulässige Toleranz, siehe Textteile, 1,2,4.
- Die Gebäudehöhe GBH ist im Bebauungsplan mit 12,2 m angegeben siehe Bebauungsplan und Textteil 1,2,3

Ergibt eine Traufhöhe von 274 m über NN.

Und überragt somit alle anderen Gebäude in der Nähe (gesamten Baugebiet und darüber binaus)

- Die angrenzenden neu gebauten Einfamilienhäuser, OKPD 268,44 m OKPD268,88 m, um über 5,1m. siehe Bebauungsplan
- Die bereits gebauten Mehrfamilienhäuser, OKFD 273,46,44 m OKFD27,34 m, um über einen halben Meter, siehe Bebauungsplan
- Die Häuser der Stuttgaterstraße, First 271,6 m um 2,4 m. siehe Bebauungsplan

Dies entspricht nicht dem Plankonzept, dass die geplanten Gebäude vermitteln sollen zwischen den neu gebauten Einfamilienhäusern, den gebauten Mehrfamilienhäusern und den Häusern im Bestand. Hierfür müssten die geplanten Gebäude niedriger und kleiner sein keine 11-Familienhäuser, sondern kleiner als 4-Familienhäuser -> Doppelhäuser siehe Plankonzeption - Städtebauliche Konzeption 2. Abschnitt Seite 8

Ob eine Absturzsicherung notwendig ist muss in der Objektplanung anhand der tatsächlichen Außenflächenplanung geprüft werden.

Datenquelle für die Wasserspiegellage bei HQextrem sind die Hochwassergefahrenkarten der LUBW.

Grundüberlegung bezüglich der Höhenlage der künftigen Gebäude ist die Angleichung

an die Höhenlage der Katharinenstraße, die auch als Erschließungsstraße für den Plan-

bereich dient. Darüber hinaus kann mit der vorhergesehenen Höhenlage ein Schutz vor Hochwasser der künftigen Bebauung bei HQextrem erreicht werden. Im Hinblick auf die Hochwassergefahr wird auf die Hochwassergefahrenkarten der LUBW verwiesen, die entsprechende Wasserspiegellagen ausweisen. Das kürzlich erstellte Rückhaltebecken am Oberlauf des Reichenbach ist für das HQ100 ausgelegt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes "Fürstenstraße" im Jahr 2007 wurde die Hochwassersituation berücksichtigt, indem das gesamte Gelände angehoben wurde. Dem folgt nun der vorliegende Bebauungsplan. Im Jahr 2007 lagen jedoch die heute gültigen Hochwassergefahrenkarten mit Ausweisung der HQextrem-Bereiche noch nicht vor. Bezüglich der Überlegungen zum Hochwasserschutz im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf Seite 16 wird verwiesen. Demnach entsprechen die Festsetzungen der Sorgfaltspflicht zum Hochwasserschutz.

Die Darstellungen der Maße werden zur Kenntnis genommen.

Die zulässige Oberkante für das Gebäude ist stets ab festgesetzter Bezugshöhe zu messen. Dies entspricht im dargestellten Beispiel des nördlichen Gebäudes einer max. Höhe von 273,7m. Mit der zulässigen Toleranz nach 1.2.4 darf zwar die Oberkante Rohfußbodenhöhe verändert werden, nicht jedoch die Oberkante.

Die Darstellungen der Maße werden zur Kenntnis genommen.

Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 6 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschlus
1001077			
Ш.	Grenzabstände des geplanten Gebäude Nr. 3 zum Gebäude Stuttgarter-Straße 64		
	 Die Bezugshöhe für das angrenzende geplante Gebäude ist 261,3 m über NN. siehe Bebauungsplan und Textteil 1.2.3. Die Oberkante Rohfußboden darf um 0,3 m abweichen -> zulässige Toleranz. siehe Textteile. 1.2.4. Die Gebäudhähe CRL lab im Pala und stelle von 1.0.0. 		
	 Die Gebäudehöhe GBH ist im Bebauungsplan mit 12,2 m angegeben siehe Bebauungsplan und Textteil 1.2.3 Ergibt eine Traufhöhe von 273,8 m über NN Unser Geländeniveau liegt an der nördlichen Grenze zum Baugrundstück bei 260,35 über NN. siehe Bebauungsplan. Überragt somit unser Grundstück um 13,45 m 		
	Das ergibt ein Grenzabstand von 0,4 mal 13,45 m gleich 5,38 m		
	Geplant sind 3,85 m siehe Planentwurf von Glück und Partner Seite 1	Die nach LBO notwendigen Abstandsflächen sind im Bauantragnachzuweisen.	
IV.	Grundflächenzahl 0,7 darf durch die Tiefgarage überschritten werden.	Im zeichnerischen Teil ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese gilt uneingeschränkt für	
	Durch den neuen Bebauungsplan wird ein Grundflächenzahl von 0,7 erlaubt und damit	Hauptgebäude. Dieser Wert kann nach BauNVO auch ohne Festsetzung in einem Bebauungsplan	
	weitere 314m² bebaut. Siehe Begründung Seite 16 Absatz 1 u. 2 sowie 2.1.3 Seite 12	bis zu einer GRZ von 0,6 mit Nebenanlagen überschritten werden. Damit nun die größtenteils	
	Eine Pufferung des Regenwassers, um anschließend zu versickern kann so nicht	unterirdische Tiefgarage realisiert werden kann wird die GRZ auf 0,7 erweitert. Diese Erweiterung gilt jedoch nur für die Tiefgarage und nicht für andere Nebenanlagen. Dies wird zu zur	
	verwirklicht werden, da für Regenwasserspeicher und Versickerungsbausteine kein Flächen zur Verfügung stehen. Siehe Begründung Seite 14	Regelung der Parkierung für sinnvoll erachtet.	
		Auch die festgesetzte Dachbegrünung kann auf das Puffervolumen für Regenwasser herangezo-	
٧.	Sonstiges	gen werden. Außerhalb der geplanten Tiefgarage stehen noch Flächen für entsprechende Versi-	
	Parksituation, es stehen nur die Tiefgargenplätze zur Verfügung weiter Parkmöglichkeiten werden nicht geschaffen. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze ist nicht bekannt. Es muss bei dieser Art von Bebauung damit gerechnet werden, dass vor allem junge Paare einziehen, die zwei Autos besitzen. 33 Wohneinheiten also 66 zusätzliche PKW's plus Besucher und Anlieferer/ Paketdienste, da ist bereits heute das	ckerungsanlagen zur Verfügung. Das Plankonzept von Glück + Partner, Freie Architekten sieht einen Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung vor. Dies entspricht der nach LBO erforderlichen Stellplatzzahl. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze ist im Bauantrag zu erbringen.	
	Verkehrschaos abzusehen. Zudem ist nur eine Ausweichmöglichkeit zur Stuttgarter- Straße hin möglich, da es von und nach Osten keine Ein- u. Ausfahrtmöglichkeit gibt.	Die Katharinenstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Es gilt damit eine sehr geringe Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h für Fahrzeuge und eine besondere gegenseitige Rück-	
	Zufahrt zur Tiefgarage ist nur durch das Wohngebiet möglich. Die Tiefgargenzufahrt ist maximal von der Zufahrt der Stuttgarter-Straße entfernt. Eine westliche Zufahrt zur Tiefgarage lehnt die Verwaltung mit der Begründung ab, dass zwei öffentliche Parkplätze	sichtnahme aller Verkehrsteilnehmer, auch für künftige neue Anwohner. Am westlichen Rand soll die Tiefgaragenzufahrt zum Erhalt der dort bestehenden Stellplätze	
	verloren gehen. Somit wird die Sicherheit der Kinder des Wohngebietes, und der älteren Leute aus dem nahegelegenen Altersheim für zwei Parkplätze geopfert,	nicht angeordnet werden. Am nördlichen Rand entlang der Katharinenstraße wird die Zufahrt auf das Grundstück nicht begrenzt. Bei Anordnung der Tiefgaragenzufahrt ist jedoch eine entspre-	
	obwohl jetzt schon klar ist, das über dreißig Parkplätze fehlen werden	chende Rampenlänge erforderlich. Bei dem durch die Gemeinde gewählten Plankonzept von	
	Die Verwaltung ist der Meinung, da müsse die Selbstkontrolle und Gruppendynamik dafür sorgen, dass die Anwohner und Zulieferer/ Paketdienste ordentlich fahren.	Glück + Partner, Freie Architekten ist die Zufahrt daher am östlichen Rand vorgesehen.	
	Wir sind der Meinung es muss Safety first gelten.	Weitere Punkte:	
	Für folgende Punkte konnte uns die Verwaltung keine Auskunft erteilen und verwies auf das Baugesuch, das bisher nicht vorliegt. Die Entwässerung der Grünfläche auf der Tiefgarage ist nicht geklärt. Die Entlüftung der Tiefgarage ist nicht geklärt.	 Die Ableitung von Regenwasser erfolgt durch Pufferung und Versickerung mit Notüberlauf. Hierzu zählt auch das auf der Tiefgarage anfallende Wasser. Das durch die TG-Begrünung entstehende Volumen kann aus planerischer Sicht auf das Puffervolumen angerechnet werden. Die Entwässerungsplanung erfolgt im Detail bei der Objektplanung. 	
	Die Höhe und Anzahl der Dachaufbauten für zentrale Entlüftung und Photovoltaikanlagen ist nicht geklärt.	 Das Plankonzept von Glück + Partner, Freie Architekten geht von einer natürlichen Belüftung der Tiefgarage über Lüftungsschächte aus. Die Detailplanung ist Gegenstand der Objektplanung. 	
	4	- Dies richtet sich nach bautechnischen Erfordernissen und Richtlinien und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern der Objektplanung.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 7 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
Sozialer Brennpunkt Die dichte Bebauung lässt befürchten, dass nach den ersten Jahren, wenn die Gebäude nicht mehr neu sind, die ersten Mieter das Gebäude verlassen (Familien gründen) und nach und nach ein sozialer Brennpunkt entsteht. Es werden in der Werbeschrift von Glück und Partner zwar von großen Freibereichen im Süden und Westen geschwärmt, aber diese gibt es defacto nicht. Wir sind im Süden, der geplante Grenzabstand ist mit 3,85 geplant, an der Westseite liegt unmittelbar die Katharinenstraße, hier sind keine Freibereiche. Siehe Planungsunterlagen Glück und Partner Seite 7 und Bebauungsplan Verlust von Lebensqualität Eigener Garten ist zur Erholung nicht mehr geeignet, da auf vier Stockwerken alle in unseren Garten schauen. Den Versuch die Abstandsfläche durch Zukauf unserseits zu vergrößern wurde von der Verwaltung und dem Bauträger mehrfach abgelehnt, obwohl es 2007 eine Zusage der Verwaltung gab, sich bei Veräußerung des Grundstücks dafür einzusetzen. Zusätzlich wird der Lärmpegel gewaltig ansteigen, denn dies ist der einzige Freibereich über den die Bewohner verfügen.	Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.	
Energiekonzept Zudem werden die Häuser als besonders energieeffizient angepriesen, haben aber nur KfW 55-Stand und sind weder ein Passivhaus noch ein Plusenergiehaus. Das Lüftungskonzept mit mechanischer Lüftung und Lüftungsschlitze in der Fensterlaibung Ist ein Konzept das längst überholt ist und für dieses Gebäude nicht funktionieren wird, da junge Paare nicht ständig zu Hause sein werden um zu lüften. Schimmelschäden sind so vorprogrammiert, da abwesende Bewohner nicht stündlich 5mm das Fester öffnen können. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird zwar angedacht, aber im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Siehe Planungsunterlagen Glück und Partner Seite 7 und Textteil des Bebauungsplans.	Die Festsetzung von Energiestandards ist im Bebauungsplan rechtssicher nicht möglich. Sofern hier Regelungen getroffen werden sollen bieten sich vertragliche Regelungen mit dem Investor an. Grundsätzlich wird auf das ab 1.11.2020 geltende Gebäudeenergiegesetz verwiesen, das bislang geltende Regelungen zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien ersetzt und bündelt. Entsprechende Vorgaben sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen.	
Zu groß zu hoch und mächtig. Grundsätzlich sind die drei Baukörper auf maximalen Nutzen und Wirtschaftlichkeit ausgelegt, über die Lebensqualität wird schwadroniert, aber bei genauer Betrachtung ist sie nicht vorhanden und für die bestehende Bebauung wird sie zerstört. Baukörper in dreigeschoßiger Bauweise mit maximal der Größe, der im Westen gebauten Gebäude wäre für die bestehende Bebauung ertragbar. Siehe Planungsunterlagen Glück und Partner Seite 7 Es ist zu begrüßen, dass aus dem Mischgebiet ein reines Wohngebiet wird, aber 33 Wohneinheiten in drei Blöcken ist zu viel. Wir sind der Meinung, dass die Zukunft zeigen wird, hier ist Weniger Mehr Mit freundlichem Gruß	Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.	
5		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Seite 8 / 29

Stellungnahme Stellungnahme der Verwaltung und Planer Beschluss 07.09.2020 Rathaus Ortsbauamt, Bürgermeister z.Hd. Frau Hollatz, Herrn Richter 73262 Reichenbach an der Fils Sehr geehrte Frau Hollatz, sehr geehrter Herr Richter, wie in der Veröffentlichung im Reichenbacher Anzeiger und im öffentlichen Aushang beschrieben, möchten wir Sie um Stellungnahme zu untenstehenden Punkten bitten. 1. Gebäudehöhe Bei der öffentlichen Anhörung im Gemeinderat am 21.07. wurde beschrieben, dass die Gebäudehöhe der neuen geplanten Bebauung eine Überleitung der im westlichen Bereich schon bestehenden Bebauung zum Umfeld darstellen soll. Deshalb soll diese 3 1/2 stöckig bebaut werden. · De Facto ist die neue Bebauung höher geplant als die schon bestehende im Westen (OKFD Oberkante Flachdach neu 273,7m zu Bestand 273,4m) • Für uns ist die geplante Bebauung nicht 3 ½ stöckig, sondern 4 ½ stöckig, da unser Grundstück an der Stuttgarter Strasse tiefer liegt. Das neue Baugebiet ist zu ¾ von niedrigeren Häusern umgeben, hier kann man meines Erachtens nicht von einer Überleitung sprechen, sondern von einem Störkörper. · Die Ansicht von Norden ist auf jeden Fall IV-stöckig, hier kann von einem Übergang gar nicht gesprochen werden. Hier haben die bestehenden Anwohner 3 riesige Blöcke vor sich, die die Häuser um ca. 5m überragen, sitzen im Schatten und können dem extrem angestiegenen Verkehr zuschauen. Bei Erwerb der Grundstücke war hiervon keine Rede, ich könnte mir vorstellen, dass sich die alten Bewohner hier getäuscht fühlen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Seite 9 / 29

Beschluss

Stellungnahme

Ein Übergang könnte sein, wenn z.B. die westliche Bebauung IV-stöckig, die

nördliche Bebauung III-Stöckig und die Östliche II-Stöckig wäre, wie der ganze östliche Teil der Katharinenstrasse.

Bitte um Stellungnahme zu obig genannten Punkten, besonders zur Gebäudehöhe.



2. Parkplatzsituation

Bei der Gemeinderatssitzung wurde ein Ein-/ Ausfahrtverbot im westlichen Teil erlassen, mit der Begründung, dass eine Einfahrt in diesem Bereich 2 Parkplätze

Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Zulässig sind drei Geschosse. Das mit den Höhenfestsetzungen zulässige weitere 4. Geschoss darf kein Vollgeschoss sein und muss insbesondere zur Minderung der Gebäudehöhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten. Dadurch vermindert sich die Höhenwirkung der Gebäude an den zurücktretenden Seiten. Auf die Visualisierung in der Begründung wird verwiesen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 10 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
kosten würde. Dies würde den ohnehin hohen Parkdruck noch verschärfen. Jetzt fällt auf, dass in der Planung gar keine zusätzlichen oberirdischen Parkmöglichkeiten eingeplant sind, so dass zu erwarten ist, dass sich der hohe Parkdruck in ein Parkchaos verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass die angesprochenen 33 jungen Familien mindestens 66 Autos haben. Wo werden diese Autos Platz finden? Wir gehen davon aus, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind. Trotzdem gehen wir sehenden Auges in einen Zustand des " isch halt so…"?	Das Plankonzept von Glück + Partner, Freie Architekten sieht einen Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung vor. Dies entspricht der nach LBO erforderlichen Stellplatzzahl. Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze ist im Bauantrag zu erbringen.	
Bitte um eine Stellungnahme zur geplanten Parksituation im Bestands- und Erweiterungsgebiet. 3. Zufahrt Tiefgarage Die Einfahrt der Tiefgarage in die am weitesten entfernte Ecke zu verlegen ist logistisch nicht nachzuvollziehen. Dies ist aber anscheinend von der Verwaltung so gewollt, sonst hätte man kein Einfahrtsverbot an der Westseite beschlossen. Sinnig wäre unseres Erachtens nur die Einfahrt an der Westseite und eine ansprechende Gestaltung der Nordseite. Durch den extremen Anstieg des Verkehrs auf der Katharinenstrasse kann von einer Spielstrasse hier wohl keine Rede mehr sein.	Die Katharinenstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Es gilt damit eine sehr geringe Fahrgeschwindigkeit von 7 km/h für Fahrzeuge und eine besondere gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer, auch für künftige neue Anwohner. Am westlichen Rand soll die Tiefgaragenzufahrt zum Erhalt der dort bestehenden Stellplätze nicht angeordnet werden. Am nördlichen Rand entlang der Katharinenstraße wird die Zufahrt auf das Grundstück nicht begrenzt. Bei Anordnung der Tiefgaragenzufahrt ist jedoch eine entsprechende Rampenlänge erforderlich. Bei dem durch die Gemeinde gewählten Plankonzept von Glück + Partner, Freie Architekten ist die Zufahrt daher am östlichen Rand vorgesehen.	
Bitte um Stellungnahme zur Verkehrsplanung. 4. Wassermanagement Wir befürchten, dass durch die extreme Anhebung des Umfelds und durch die übermäßige Bebauung mit Tiefgarage keine Versickerungsflächen mehr zur Verfügung stehen und unser übriggebliebenes tieferliegendes Gelände durch Hochwasser bedroht ist. Bitte um Stellungnahme.	Die Ableitung von Regenwasser erfolgt durch Pufferung und Versickerung mit Not- überlauf. Das durch die Dachbegrünung und die TG-Begrünung entstehende Volumen kann aus planerischer Sicht auf das Puffervolumen angerechnet werden. Außerhalb der geplanten Tiefgarage stehen noch Flächen für entsprechende Versickerungsanlagen zur Verfügung. Die Entwässerungsplanung erfolgt im Detail bei der Objektplanung.	
Allgemein: Aus unserer Sicht ist die geplante Bebauung übermäßig und maximiert geplant. Das Umfeld wird aus unserer Sicht überhaupt nicht berücksichtigt. Es entstehen Riesenwohnklötze, die nicht zum Umfeld passen. Die bisher geplanten Doppelhäuser oder selbst Reihenhäuser würden die Lebensqualität der neuen Bewohner und auch die der alten Anwohner berücksichtigen. Als wir 2016 den Neubau an der Stuttgarter Strasse geplant haben, sind wir von den damals geplanten DHH an der Katharinenstrasse ausgegangen. Hätten wir damals gewusst, dass hier 4-stöckige Wohnblocks geplant sind, deren FFB-Höhe fast ein	Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und damit einer flächensparenden Bebauung hat sich die Gemeinde für eine dichtere und vergleichsweise hohe Bebauung im Planbereich, die sich an den beiden westlich des Planbereiches bestehenden Mehrfamilienhäusern orientiert entschieden.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 11 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
Stock höher als wir liegt, hätten wir das Vorhaben nicht weiterverfolgt.		
Wir fühlen uns hier von der Verwaltung getäuscht.		
4		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Seite 12 / 29

Stellungnahme Stellungnahme der Verwaltung und Planer **Beschluss** Baden-Württemberg REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR Regierungsprüsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart Stuttgart 19.08.2020 Name Teresa Lopez Mellado Ingenieurbüro Melber & Metzger Durchwahl 0711 904-12136 Schlesierstraße 84 Aktenzeichen 21-2434.2 / ES Reichenbach 72622 Nürtingen (Bitte bei Antwort angeben) Versand erfolgt nur per E-Mail an: r.metzger@melber-metzger.de Reichenbach a.d.Fils Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Verfahren nach § 13a BauGB Ihr Schreiben vom 30.07.2020, Ihr Zeichen: 20054/001 Sehr geehrter Herr Metzger, sehr geehrte Damen und Herren, das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken die vorgelegte Planung. Vielmehr wird die Planung mit verdichteter Bebauung vor dem Hintergrund des § 1a Abs. Kenntnisnahme 2 BauGB, der zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet, ausdrücklich begrüßt. Anmerkung: Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: lucas.bilitsch@rps.bwl.de. Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 : 70565 Stuttgart - Telefon 0711 904-0 -Telefax 0711 904-12090 /-11190 abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 13 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
-2-		
Hinweis:		
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).		
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.		
Mit freundlichen Grüßen		
gez. Teresa López Mellado		
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
Tild til		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 14 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
Rainer Metzger		
Von: Schmidt Corinna <schmidtc@region-stuttgart.org> Gesendet: Mittwoch, 19. August 2020 14:48 An: Rainer Metzger Betreff: Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplanentwurf "Fürstenstraße – 1. Änderung" in Reichenbach an der Fils</schmidtc@region-stuttgart.org>		
Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplanentwurf "Fürstenstraße – 1. Änderung" in Reichenbach an der Fils, gemäß § 13a BauGB Ihre Mail vom 30.07.2020 Ihr Zeichen: 20054/001		
Sehr geehrter Herr Metzger,		
vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.		
Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.	Kenntnisnahme	
Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.		
Beste Grüße,		
Corinna Schmidt		
Corinna Schmidt Referentin für Regional- und Siedlungsplanung Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Tel. 0711 22759-948 Fax. 0711 22759-90 Malt: cormatic Bregion stuttant org		
i		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 15 / 29

Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
Landkreis Esslingen	Landratsamt Esslingen		
EINGEGANGEN AM 11. SEP. 2020	gi		
Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.	Dienstgebäude: Pulverwiesen 11 73726 Esslingen am Neckar		
INGENIEURBÜRO MELBER & METZGER	Telefon: 0711 3902-0 Telefax: 0711 3902-58030		
Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen	Internet: www.landkreis-esslingen.de		
	Zentrale E-Mail-Adresse: LRA@LRA-ES.de		
Unsere Zeichen Bitte bei Antwort angeben Sachbearbeitung Telefon 0711 3902-424 411-612.21/004294 Frau Balz Telefax 0711 3902-524 Balz.Heike@LRA-ES.de	61 09 00 2020		
Fürstenstraße —1. Änderung in Reichenbach an der Fils Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bauß Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Bauß in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Bauß Schreiben vom 30.07.2020	GB)		
Sehr geehrte Damen und Herren,			
das Plangebiet liegt in der südwestlichen Ortslage der Gemeind der Fils, umfasst die Grundstücke Flurstück-Nummern 1073 und eine Gesamtfläche von ca. 0,31 ha auf. Es grenzt im Westen un "Katharinenstraße".	1077/38 und weist		
Ziel der Planung ist die Quartiersentwicklung mit drei Mehrfamili die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich bauentwicklung zur Abrundung des Wohngebietes "Fürstenstraf rung des Wohnraumangebotes im Innenbereich der Gemeinde Fils geschaffen werden.	geordnete Wohn- Se" und zur Erweite-		
Das Verfahren soll beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Be Innenentwicklung) durchgeführt werden. Das Landratsamt wurde Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 A beten, eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.	e im Rahmen der		
3			
Allgemeine Sprechzeiten: Ktz-Zulassung zusätzlich Kreisparkasse Esslingen-1 Montag - Freitag 8.00 - 12:00 Uhr Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr Donnerstag 7:30 - 15:00 Uhr BLZ: 611 500 20 Girkovhott Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr Freitag 7:30 - 12:00 Uhr Gläubiger-ID. DE 12ZZZ2000 Steuen-Nr.: 9831600230 Steuen-Nr.: 9831600230 Steuen-Nr.: 9831600230	900 021 Haltestelle Esslingen Bahnhof 0 9000 21 Bus 104 und 113		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 16 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
	-2-		
Die	e Fachämter äußern sich folgendermaßen:		
I.	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)		
1.	Oberirdische Gewässer/ Hochwassersituation Frau Barbara Griebel, Tel. 0711 3902-42484 Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung, die den von der		
	Katharinenstraße teilweise umfassten Bereich betrifft. Die Hochwassersituation ist in den Hinweisen im Textteil unter Punkt 3.11 korrekt wiedergegeben. Mit der vorgesehenen Festsetzung einer Bezugshöhe für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), die mit 261,5 müNN (nördliches Gebäude) und 261,3 müNN (beide südliche Gebäude) über dem Niveau von HQ-Extrem (260,8 müNN) liegt und nur eine Abweichung der EFH von ± 30 cm zulässt, wurde der Sorgfaltspflicht nach § 5 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.	Kenntnisnahme	
	Die Festlegungen nach § 78c WHG zu Heizölverbraucheranlagen sind zu beachten.	Ein entsprechender Hinweis kann im Bebauungsplan ergänzt werden.	
2.	Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung Frau Herlinde Brell, Tel. 0711 3902-42487	Das nun vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden für eine Regenwasserversickerung als durchlässig bis schwach durchlässig ein-	
3.	Zu diesem Fachbereich werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Grundwasser Tungwasser	zustufen sind. Eine Versickerung ist somit eingeschränkt möglich. Der Gutachter empfiehlt an den Versickerungseinrichtungen einen Notüberlauf vorzusehen.	
	Frau Sabine Meissner, Tel. 0711 3902-42401 Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird begrüßt, dass im Bebauungsplan eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen wird. Allerdings sollte unter Hinweise Punkt 3.8 und/ oder 3.9 im Textteil noch ergänzt werden, dass Bohrungen, die in den Grundwasserleiter eindringen nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg beim Landratsamt Esslingen vorher angezeigt werden müssen.	Eine Baugrunduntersuchung wurde nach vorheriger Anzeige beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in der Zwischenzeit durchgeführt. Der Hinweis kann entsprechend ergänzt werden.	
	Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Beurteilung vorzulegen. Danach kann erst entschieden werden, ob ein Antreffen von Grundwasser "unvorhergesehen" ist oder das Wasserrechtsverfahren vor Baubeginn durchzuführen ist, weil Grundwasser angetroffen wird. Auch für die eventuell geplante Versickerung sollten die Ergebnisse des Gutachtens zur Beurteilung durch das WBA eingereicht werden.	Wie im Gutachten beschrieben ist wurde dies dem Amt bereits vorgelegt. Eine entsprechende weitere Abstimmung ist Gegenstand der Objektplanung.	
	Außerdem sollte der Punkt 3.9 der Hinweise noch um folgenden Absatz ergänzt werden:		
	"Falls die Tiefgarage in den Grundwasserleiter eingreift, ist der Boden flüssig- keitsdicht auszuführen, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhin- dern."	Ein entsprechender Hinweis kann im Textteil ergänzt werden.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 17 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
II.	- 3 - Naturschutz Herr Tobias Helling, Tel. 0711 3902-43856 Es bestehen keine Bedenken. Artenschutz		
	Im Rahmen der vorgelegten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass entweder keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen beziehungsweise betroffen sind oder durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden können beziehungsweise die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Vorbehaltlich einer verbindlichen Übernahme der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine weiteren Bedenken zum Vorhaben geäußert.	Als Vermeidungsmaßnahmen sind Rodungszeiten und Zeiten für den Abbruch des bestehenden Gebäudes festgelegt. Diese verhaltensbasierten Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht rechtssicher festgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil aber bereits enthalten.	
III.	Gewerbeaufsicht Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407		
	Das derzeit als "Mischgebiet (MI)" beziehungsweise Pflanzgebot festgesetzte Plangebiet soll künftig als "allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.		
	Die Festsetzungen sind weitestgehend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechen dem vorhandenen Gebietscharakter.		
	Unter Hinweis auf die Lärmkartierung der LUBW (2017) wird das Plangebiet vermehrt mit Straßen- und Schienenverkehrslärm belastet. Es ist davon auszugehen, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Wohngebiet überschritten werden. Auf die schalltechnische Untersuchung vom März 2007 zum Bebauungsplan "Fürstenstraße" wird verwiesen.		
	Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen bedarf es weitergehender Schallschutzmaßnahmen. Diese sind in Form von passiven Maßnahmen unter Nummer 3.3 planungsrechtlich festgesetzt.		
	Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.	Kenntnisnahme	
IV.	Gesundheitsamt Herr Roland Wagner, Tel. 0711 3902-41685		
1.	Altlasten		
	Laut Textteil Punkt 3.5 sind im Bebauungsplangebiet keine Altlasten bekannt. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.	Auch aus dem nun vorliegenden Baugrundgutachten ergeben sich keine Hinweise auf mögliche Verunreinigungen des Untergrunds. Ein entsprechender Hinweis kann dennoch im Textteil ergänzt werden.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 18 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschlus
3.	Wasserschutzgebietszonen Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasser- oder Quellenschutzgebiet. Abwasserbeseitigung Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1des 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").	Das nun vorliegende Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden für eine Regenwasserversickerung als durchlässig bis schwach durchlässig einzustufen sind. Eine Versickerung ist somit eingeschränkt möglich. Der Gutachter empfiehlt an den Versickerungseinrichtungen einen Notüberlauf vorzusehen. Dennoch kann der Regenwasseranteil im Mischwasserkanal reduziert werden.	
4.	Lärm/ Luft Wie bereits im Textteil Punkt 3.3 erwähnt, ist das Plangebiet als lärmvorbelasteter Bereich anzusehen. Die Kartierung der LUBW weist für den Bereich einen nächtlichen Verkehrslärm von 50 bis 55 dB/A und tagsüber sogar bis 60 dB/A aus. Empfehlungen schalltechnischer Untersuchungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	
	In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten¹. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können². Lärmminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweisevermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.	Im Bebauungsplan wird im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Fürstenstraße" aus dem Jahr 2007 verwiesen, das passiven Lärmschutz für die Gebäude vorsieht. Dem einzelnen Bauherrn bleibt es unbenommen einen weiteren Lärmschutz über das geforderte Maß hinaus zu realisieren.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 19 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
_	- 5 -		
V.	Amt für Geoinformation und Vermessung Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315		
	Bei den Flurstücken 1064 und 1065 fehlen die Flurstück-Nummern.		
	Die Klassifizierung L 1192 ist anzugeben.		
	Der Gebäudebestand auf Flurstück 1077/13 ist nicht mehr aktuell (Fortführungsnachweis 2019/13 vom 06.07.2020).		
	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.		
	Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.	Der Plan wird zur Klarstellung ergänzt.	
VI.	<u>Straßenverkehrsamt</u> Herr Philip Ludwig, Tel. 0711 3902-42712		
	Der Ein-/ Ausfahrtsbereich geplanter Tiefgaragen ist so zu gestalten, dass jederzeit gute Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern bestehen. Aus diesem Grund sollten Tiefgarage bereits außerhalb der Gehwegflächen einen ebenen Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge (Kfz) aufweisen, bevor die Gefällstrecke in die Tiefgarage beginnt. Dies ist insbesondere für ausfahrende Kfz wichtig, damit Fußgänger — insbesondere Kinder — frühzeitig erkannt werden können.	Zur Beachtung guter Sichtverhältnisse kann im Textteil ein Hinweis aufgenommen werden. Die Festlegung ist jedoch Gegenstand der Objektplannung. Für die Bemessung von Aufstellbereichen bei Tiefgaragenzufahrten sind die Anforderungen der Garagenverordnung in Abhängigkeit der Größe der Tiefgarage und der geplanten Neigung der Rampe maßgebend. Die Anforderungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.	
	Ganz allgemein wird erfahrungsgemäß auf zukünftige Erschwernisse hingewiesen, wenn durch unzureichende Dimensionierung des Straßenraums oder problematische Sichtbeziehungen, baulich oder durch Bepflanzung geschaffen, die Einfahrt in den fließenden Verkehr erschwert wird. Es wird empfohlen, dies in Planung und Ausführung zu berücksichtigen.	Die Katharinenstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, besteht bereits vollständig ausgebaut und wird durch die Planung nicht verändert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
	Das Pflanzgebot ist so festzulegen, dass dadurch die Sichtverhältnisse von Grundstücksausfahrten auf den fließenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche so festzulegen, dass der erforderliche Abstand auch bei einem ausgewachsenen Baum eingehalten wird.	Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume weisen einen Abstand von mind. 2m zur Straße auf. Dieser Mindestabstand kann zur Klarstellung auch im Textteil aufgenommen werden.	
	Auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen (Herr Fietz, Tel. 0711 3990-671) wird ergänzend verwiesen:		
-	"Bezüglich des Bau – und Straßenrechts wird auf das einschlägige Regelwerk verwiesen.		
1			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 20 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
	- 6 - Zudem wird auf hinreichende Sichtbeziehungen und fahrmanöverangepasste Dimensionen, gerade auch bei der Tiefgaragenzufahrt aufmerksam gemacht. Wesentlich sind auch die Detailplanungen bei Schnittpunkten mit dem öffentlichen Verkehrsraum. So ist die Anzahl der Parkplätze in der "Katharinenstraße" der aktuellen Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich anzupassen."	Die Katharinenstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, besteht bereits vollständig ausgebaut und wird durch die Planung nicht verändert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
VII.	Nahverkehr/ Infrastrukturplanung Herr René Lukas, Tel. 0711 3902-43818 Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Stuttgarter Straße", die von den Buslinien 144 "Kirchheim (T) - Hochdorf - Reichenbach (F) – Plochingen" und 262 "Plochingen - Reichenbach (F) – Schorndorf" bedient wird. Von den Bahnhöfen Reichenbach und Plochingen bestehen Anschlüsse an den Schienenverkehr (Regionalbahnen und S-Bahn). Aus Sicht des Öffentlichen Personennahverkehrs bestehen deshalb keine Be-	Kenntnisnahme	
VIII	denken. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124		
1.	Löschwasserversorgung Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Lösch-	Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz hergestellt	
2.	wasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. Flächen für die Feuerwehr	werden.	
2.	Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorzusehen. Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.	Der Planbereich kann über die bestehende und ausgebaute Katharinenstraße mit Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden. Ein Mindestpflanzabstand von 2m kann im Textteil zur Klarstellung ergänzt werden.	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 21 / 29

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
	-7 -		
	Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.	Notwendige Flächen für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück sind im Zuge der Objektplanung festzulegen.	
	Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.		
IX.	Abfallwirtschaftsbetrieb Frau Angelika Schnizler, Tel. 0711 3902-43840		
	Die Erschließung des Plangebiets ist von der "Katharinenstraße" her vorgesehen.	Der Planbereich kann über die bestehende Katharinenstraße mit Müllfahrzeugen erreicht werden.	
	Die genauen Stellplätze der Müllbehälter sind nicht ersichtlich. Daher der Hinweis: Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein.		
	Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich.	Die Festlegung von Flächen für die Aufbewahrung und Bereitstellung von Müllbehältern ist Gegenstand der Objektplanung.	
	Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.		
	Ergänzend noch die allgemeinen Festlegungen zur Abfallentsorgung: Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen.	Die Katharinenstraße ist vollständig ausgebaut und kann mit Müllfahrzeugen befahren werden.	
	Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.		
	Die wichtigsten Grundlagen sind die "Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" DGUV 214-033, der DGUV 114-601 "Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung", die RASt 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz "Stadtplanung und Abfallwirtschaft" aus den VKS-News von 09/2004.		
X.	<u>Untere Baurechtsbehörde</u> Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461		
1.	Entwicklungsgebot		
	Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach an der Fils bislang teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Er ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB anzupassen.	Kenntnisnahme	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 22 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
- 8 - 2. Flächen für Nebenanlagen/ Tiefgarage Im zeichnerischen Teil sind Flächen für Nebenanlagen/ Tiefgarage gekennzeichnet; Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB. Durch eine derartige Festsetzung scheiden die Flächen aus den festgesetzten nicht überbaubaren Flächen aus; die genannten Flächen werden somit allgemein zulässig. § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung ist dafür als Ermächtigungsvorschrift nicht heranzuziehen. Auf die Formulierung "können zugelassen werden" wäre dann zu verzichten.	Die Festsetzung wird zur rechtlichen Klarstellung entsprechend angepasst.	
Mit freundlichen Grüßen Christina Werstein		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 23 / 29

Seite Bereingung der Offentlichkeit §3 Abs.2 bauGb und der Benorden nach §4 Abs.2 bauGb		
Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.		
E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029		
Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partnerschaft Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen Freiburg i. Br. 03.09.2020 Durchwahi (0761) 208-3047 Mirsada Gehring-Krso 2511 // 20-08247		
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		
A Allgemeine Angaben		
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Fürstenstraße - 1. Änderung", Gemeinde Reichenbach a. d. Fils, Lkr. Esslingen (TK 25: 7222 Plochingen)		
Beteiligung als Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB am beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB		
Ihr Schreiben Az. 20054/001 vom 30.07.2020		
Anhörungsfrist 10.09.2020		
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.		
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können		
Keine		
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes		
Keine		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 24 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
LGRB Az. 2511 // 20-08247 vom 03.09.2020 Seite 2 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken		
Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfä-	In der Zwischenzeit liegt ein Baugrundgutachten für den Planbereich vor. Auf dieses kann ergänzend im Textteil verwiesen werden.	
higkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	
Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	
Grundwasser Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 25 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
LGRB Az. 2511 // 20-08247 vom 03.09.2020 Seite 3		
Bergbau		
Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.		
Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Kenntnisnahme	
Geotopschutz		
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	
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-	Kenntnisnahme	
Kataster) abgerufen werden kann.		
Mirsada Gehring-Krso		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Seite 26 / 29

Stellungnahme Stellungnahme der Verwaltung und Planer Beschluss Ein Unternehmen der EnBW N Netze BW Netze BW GmbH - Hahnweidstraße 44 - 73230 Kirchheim unter Teck Ingenieurbüro Name Sibylle Hentschel Melber & Metzger Bereich Netzplanung Schlesierstraße 84 Telefon +49 7021 8009-59562 72622 Nürtingen Telefax +49 7021 8009-59200 E-Mail s.hentschel@netze-bw.de Ihr Zeichen 20054/001 Ihr Schreiben 30.07.2020 Datum 05. August 2020 Bebauungsplan "Fürstenstraße - 1. Änderung" in Reichenbach a.d. Fils Sehr geehrte Damen und Herren, für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Netze BW GmbH keine Anregungen oder Bedenken. Die geplanten Gebäude werden stromseitig, sowie gasseitig bei entsprechendem Interesse der Bauherrn, an die vorhandenen Netze angeschlossen. Kenntnisnahme Unsere Ansprechpartner im Kompetenzzentrum Kirchheim unter Teck (Netzkundenbetreuung/Netzanschluss) sind unter Tel. 07021 8009-59050, Mo-Do von 7:00 bis 16:00 Uhr und Fr von 7:00 bis 12:00 Uhr zu erreichen. Hausanschluss-Online für unsere Netzkunden, Planer und Elektro-/Gas-/Wasserinstallateure: www.netze-bw.de/hausanschluss/anmelden Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Die ist im Zuge der Bauausführung zu beachten. Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369. Email: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Netze BW GmbH i. A. Sibylle Hentschel Hahnweidstraße 44 - 73230 Kirchneim unter Teck - Telefon +49 7021 8009-0 - Telefax +49 7021 8009-59100 - www.netze-bw.de Bankverbindung: BW Bank - BIC SOLADEST600 - IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29 Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 27 / 29

Stellungnahme		Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
	O		
Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel			
Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partnerschaft Frau Rainer Metzger Schlesierstraße 84 Direktwahi: +49 561 781s-149 72622 Nürtingen Bearbeiter: Herr Klewning Abteilung: Zentrale Planung Direktwahi: +49 561 781s-149 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: EG-13882			
Datum 07.08.2020			
TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d.Fils, Bebauungplan "Fürstenstraße - 1. Änd	erung"		
Sehr geehrter Herr Metzger,			
vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich da unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitband für Ihre Bürger zu leisten.	eran interessiert, versorgung		
Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebe in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu b	ner Zeit eteiligen.	Kenntnisnahme	
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obensteh Vorgangsnummer an.			
Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. or Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikations Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Fusion		
Mit freundlichen Grüßen			
Zentrale Planung Vodafone			
Vodafone BW GmbH Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel vodafone, de Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul Handelsreigslier: Amisgericht Kön, HRB 83533, Sitz der Gesellischäft: Kön, US-ID DE 251 338 951			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 28 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
Rainer Metzger		
Von: Landesnaturschutzverband BW <info@inv-bw.de> Gesendet: Montag. 3. August 2020 12:34 An: Rainer Metzger AW: TÖB-Beteiligung, Gemeinde Reichenbach a.d.Fils, Bebauungplan "Fürstenstraße - 1. Änderung"</info@inv-bw.de>		
Sehr geehrter Herr Metzger, vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und der damit verbundenen Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu		
beteiligen. Wir haben die Unterlagen an unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort weitergeschickt.		
Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmungen zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, so dass eine Bearbeitung zu dieser Zeit oft nur schwer möglich ist.	Kenntnisnahme	
Mit freundlichen Grüßen		
Kristin Pfeiffer Sekretariat		
C LNV International contractions		
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19, 70182 Stuttgart, Telefon + 711 248955-20, Fax: +49 711 248955-30 info@Inv-bw.de, www.lnv-bw.de, www.facebook.com/invbw/, www.twitter.com/LNV BW/ Öffnungszeiten der LNV-Geschäftsstelle: Montag-Donnerstag: 08:45 – 15:30 Uhr, Freitag: 10:00 – 13:30 Uhr Vertretungsberechtigt: Dr. Gerhard Bronner; Amtsgericht Stuttgart VR 2787		
Den LNV als Fördermitglied unterstützen - Informationen unter http://lnv-bw.de/foerdermitgliedschaft/		
Interesse am monatlichen LNV-Infobrief? Kostenloses Abo unter <u>www.lnv-bw.de</u>		

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Fürstenstraße – 1.Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB

Stellungnahmen zum Entwurf Zusammenstellung vom 06.10.2020

Seite 29 / 29

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
Folgende Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen: - Gemeinde Hochdorf - Stadt Ebersbach - Stadt Wernau		
Folgende Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben: - Deutsche Telekom - Gemeinde Baltmannsweiler - Gemeinde Lichtenwald - Stadt Plochingen - VVS Stuttgart		