

**Stellungnahme**

**Stellungnahme der Verwaltung und Planer**

**Beschluss**



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Ingenieurbüro Melber & Metzger  
Schlesierstraße 84  
72622 Nürtingen

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
r.metzger@melber-metzger.de

Stuttgart 09.04.2021  
Name Teresa Lopez Mellado  
Durchwahl 0711 904-12136  
Aktenzeichen RPS21-2434-131/2  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Abschnitt Ost", Gemeinde Reichenbach a.d.F.  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Verfahren nach § 13 BauGB  
Ihr Schreiben vom 01.03.2021, Ihr Zeichen: 19282/001

Sehr geehrter Herr Metzger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie  
aus Sicht der Abteilung 4 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

**Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

**Mobilität, Verkehr, Straßen**

Eventuelle Anpassungen an der Landesstraße L 1192 sind mit dem Regierungspräsi-  
dium Stuttgart - Ref. 47.3 - abzustimmen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Grothe, Tel. 0711/904-14242, E-Mail:  
[karsten.grothe@rps.bwl.de](mailto:karsten.grothe@rps.bwl.de).

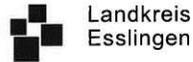
Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulassung von Vergnügungsstätten. Anpassun-  
gen an der L1192 infolge des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p><b>Anmerkung:</b></p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: <a href="mailto:lucas.bilitsch@rps.bwl.de">lucas.bilitsch@rps.bwl.de</a>.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>11.03.2021</b> mit <b><u>jeweils aktuellem Formblatt</u></b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Teresa López Mellado</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><b>Von:</b> Jahnz Barbara &lt;jahnz@region-stuttgart.org&gt; <b>Gesendet:</b> Freitag, 9. April 2021 16:40 <b>An:</b> Christine Traub <b>Betreff:</b> Reichenbach a.d.F. - BBP "Bahnhofstraße - Abschnitt Ost" - vorläufige Stellungnahme</p> <p><b>Kennzeichnung:</b> Zur Nachverfolgung <b>Kennzeichnungsstatus:</b> Gekennzeichnet</p> <p><b>Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Abschnitt Ost“ in Reichenbach a.d.F., gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b> Ihre E-Mail vom 02.03.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Traub, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart wird dazu am 05.05.2021 die offizielle regionalplanerische Stellungnahme beschließen. Vorbehaltlich der Beschlussfassung ergeht folgende vorläufige Stellungnahme: <b>Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.</b></p> <p>Dem Beschlussvorschlag geht folgender Sachvortrag voraus: Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst einen Teil der Ortsmitte der Gemeinde Reichenbach a.d.F. In diesem Bereich sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um die Attraktivität des Ortszentrums zu erhalten.</p> <p>Nach der Sitzung des Planungsausschusses wird Ihnen der Beschluss umgehend mitgeteilt. Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Barbara Jahnz</p> <p>----- <b>Barbara Jahnz</b> Referentin für Regional- und Bauleitplanung</p> <p>Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Tel. 0711 22759-41 Fax. 0711 22759-70 Mail: <a href="mailto:jahnz@region-stuttgart.org">jahnz@region-stuttgart.org</a> <a href="http://www.region-stuttgart.org">www.region-stuttgart.org</a></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 3902-58030

Internet:  
www.landkreis-esslingen.de

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben  
411-612.21/004348

Sachbearbeitung  
Frau Balz

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

Datum  
14.04.2021

**Einfacher Bebauungsplan  
„Bahnhofstraße – Abschnitt Ost“  
in Reichenbach an der Fils  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit  
§ 4 Absatz 2 BauGB  
Schreiben vom 01.03.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Regelung von Vergnügungsstätten beabsichtigt die Gemeinde Reichenbach an der Fils den oben genannten Bebauungsplan aufzustellen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bislang nicht überplanten und nach § 34 BauGB einzuordnenden Bereich südlich der „Ulmer Straße“, entlang der „Bahnhofstraße“, der „Seestraße“ und der „Olgastraße“. Hierbei soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten die Nutzungsvielfalt im Planbereich erhalten, bestehende Wohnnutzungen geschützt und so die städtebauliche Stärkung des nahen Ortskerns erreicht werden. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,37 ha.

Das Verfahren soll vereinfacht im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das Landratsamt wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

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 6118 0020 0000 9000 21  
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX  
Gläubiger-ID: DE1222300000093649  
Steuer-Nr.: 59318/00230  
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>Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:</p> <p>I. <b><u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></b></p> <p>1. <u>Oberflächengewässer</u> Frau Barbara Griebel, Tel. 0711 3902-42484</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in einem Hochwasserrisiko- gebiet liegt, in dem die Regelungen der §§ 78b Absatz 1 Nummer 1 und 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung finden. Es ist zu prüfen, ob ein entsprechender Hinweis auch in diesen nicht qualifizierten Bebauungsplan auf- genommen werden sollte.</p> <p>2. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Frau Herlinde Brell, Tel. 0711 3902-42487</p> <p>Bei der weiteren Planung sind § 55 Absatz 2 WHG und § 46 Absatz 2 Nummer 2 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) zu beachten.</p> <p>Obwohl es sich bereits um ein bebauten Gelände handelt, sollte trotzdem ge- prüft werden, ob bei Neubauvorhaben unverschmutztes Niederschlagswasser, zum Beispiel von Dachflächen von der Mischwasserkanalisation abgetrennt und in einen Bach/ Vorfluter abgeleitet werden kann.</p> <p>Der Betrieb des Regenüberlaufbeckens (RÜB) muss auch künftig ordnungsge- mäß möglich sein.</p> <p>3. <u>Grundwasser</u> Frau Sabine Meissner, Tel. 0711 3902-42401</p> <p>Das Plangebiet ist zum großen Teil überbaut. Falls Neubaumaßnahmen geplant werden, wird empfohlen vorab eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Bohrarbeiten sind nach § 43 WG dem Landratsamt Esslingen anzuzeigen.</p> <p>Wird bei der Durchführung von Bau- und Gündungsarbeiten Grundwasser an- getroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Be- schreibung sind beim Landratsamt Esslingen einzureichen. Gegen eine vor- übergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grund- sätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grund- wassers ist unzulässig.</p> <p>II. <b><u>Gewerbeaufsicht</u></b> Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407</p> <p>Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert, da der Bebauungsplan ledig- lich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt und sonst keine Festset- zungen trifft. Bauvorhaben sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Inso- fern bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis kann im Plan aufgenommen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulassung von Vergnügungsstätten. Weitere Untersuchungen zur Entwässerung sind aufgrund dieser Zielsetzung nicht vorgesehen. Die Prüfung der Entwässerung im Planbereich bleibt einzelnen Bauvorhaben vorbehal- ten.</p> <p>Der Betrieb des Regenüberlaufbeckens wird durch die Regelung der Zulassung von Vergnügungsstätten nicht berührt.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulassung von Vergnügungsstätten. Weitere Untersuchungen zur Grundwassersituation sind aufgrund dieser Zielsetzung nicht vor- gesehen. Die Prüfung der Grundwassersituation im Planbereich bleibt einzelnen Bau- vorhaben vorbehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>III. <b><u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u></b> Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299</p> <p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Beim Grundstück Flurstück-Nummer 350 fehlt die Flurstück-Nummer.</p> <p>Bei den Grundstücken Flurstück-Nummern 182 und 184/9 wurden die Gebäude in der Örtlichkeit abgebrochen sind aber noch Bestandteil des Liegenschaftskatasters.</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.</p> <p>IV. <b><u>Untere Baurechtsbehörde</u></b> Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461</p> <p>Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt bislang nicht vor. Bezüglich der überbaubaren Flächen gelten alte Baulinienpläne. Diese sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht aufgehoben werden, da dieser lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt und sonst keine Festsetzungen trifft. Im Übrigen sind die Einzelbauvorhaben nach § 34 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Stephan Blank</p>	<p>Der Plan wird zur Klarstellung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

<b>Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Planer</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeinde Baltmannsweiler</li><li>- Gemeinde Hochdorf</li><li>- Stadt Ebersbach</li></ul> <p>Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeinde Lichtenwald</li><li>- Stadt Plochingen</li><li>- Stadt Wernau</li></ul>		