

Landkreis Esslingen
 Gemeinde Reichenbach/Fils

Bebauungsplan „Christofstraße/Stuttgarter Straße - Abschnitt West 1“

Entwurf vom 17.09./07.11.2007
 Abwägung der im Zuge der öffentlichen Planauslage vom 21.12.2007
 bis 21.01.2008 eingegangenen Stellungnahmen,
 Darstellung der unwesentlichen Planänderungen

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 17.09./07.11.2007 wurde der öffentlichen Planauslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde gelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser öffentlichen Auslage in Kenntnis gesetzt. Die Öffentlichkeit hatte während der Auslegungsfrist Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Anregungen werden wie folgt abgewogen:

Anregungen	Stellungnahmen Gemeinde
<p>1. EnBW Regional AG (Schreiben vom Januar 2008)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände je nach Leistungsbedarf die Errichtung einer Trafostation notwendig werden könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EnBW wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>2. Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 25.02.2007)</p> <p>Zur Klärung von geotechnischen Fragen (Baugrunderfassung, Bodenkennwerte, Grundwasser, Gründung) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p>3. Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 12.02.2007)</p> <p>Der Anschluß Christophstraße zur Stuttgarter Straße muss verkehrsgerecht ausgebildet werden, die Radien sowie die Einfahrt muss aufgeweitet werden.</p> <p>An der Einmündung Christophstraße sollte auf der L1192 ein Linksabbiegerstreifen vorgesehen werden.</p> <p>Die Planung der Einmündung Christophstraße in die L1192 ist mit dem Regierungspräsidium (Dienststz Göppingen) abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Der im Plangebiet gelegene westliche Kurvenradius der Christophstraße zur L 1192 ist aufgeweitet dargestellt.</p> <p>Die Straßenfläche der L1192 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Diese würde zu einer Beschleunigung des überörtlichen Durchgangsverkehrs führen, was aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert ist.</p> <p>Eine Abstimmung zur Ausführung der Einmündung wird rechtzeitig vorgenommen.</p>

Anregungen	Stellungnahmen Gemeinde
<p>4. Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 21.02.2008)</p> <p>Wenn an der geplanten Tiefgarageneinfahrt zur Stuttgarter Straße ein Sichtfeld von 3,0 m/70,0 m freigehalten wird, bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.</p>	<p>Der hinweisliche Eintrag der Tiefgarageneinfahrt entfällt, da die Lage einer Zufahrt planerisch noch nicht feststeht.</p> <p>Grundsätzlich sind die angegebenen Sichtfelder entlang der Stuttgarter Straße aus möglich, somit auch die Ausfahrten von Tiefgaragen.</p>
<p>5. Landratsamt Esslingen (Schreiben vom 06.02.2008)</p> <p>- <u>Kreisverwaltung und Nahverkehr</u></p> <p>Wegen der Verlegung der Bushaltestelle bestehen Bedenken, da an der neuen Stelle viele Verkehrsbeziehungen auf engem Raum zusammen kommen.</p> <p>Es wird zur endgültigen Beurteilung eine Verkehrsbesichtigung vor Ort vorgeschlagen.</p> <p>- <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Da im Plangebiet mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird folgender Textvorschlag für den Bebauungsplan unterbreitet: „Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Talablagerungen Grundwasser angetroffen wird. Deshalb sollte bei Gebäuden, die tiefer als 2,0 m in den Untergrund reichen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden.“</p> <p>- <u>Amt für Geoinformation und Vermessung</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch Veränderungsnachweis geänderte Grenzen nicht dargestellt sind.</p> <p>- <u>Naturschutz</u></p> <p>In der Begründung wird ausgesagt, dass im Bestand mit keinem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten zu rechnen wäre. In diesem Sachverhalt sind eindeutige Aussagen zu treffen, da in den einzelnen älteren Bäumen durchaus Bruthöhlen vorhanden sein könnten.</p> <p><u>Gewerbeaufsichtsamt</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben (Wohn- und Pflegeeinrichtungen) besonderen Anforderungen an den Lärmschutz unterliegt und dies für die benachbarte Firma Starmix zu unverhältnismäßigen Maßnahmen führen würde.</p>	<p>Ebenso wie der hinweisliche Eintrag Tiefgarageneinfahrt entfällt auch der hinweisliche Eintrag eines verlegten Standortes der Bushaltestelle, da die Notwendigkeit ihrer Verlegung nach gegenwärtigem Planungsstand nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Textvorschlag wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die entsprechenden Darstellungen werden auf den neuesten Stand gebracht.</p> <p>Wird ergänzt</p> <p>Bezüglich der Lärmsituation wurde für das Plangebiet eine Lärmuntersuchung durchgeführt - vgl. Schalltechnische Untersuchung von ISIS vom November 2007. Hierin sind - ausgehend von der bestehenden Lärmsituation - Aussagen zum passiven</p>

Anregungen	Stellungnahmen Gemeinde
<p>Um dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu genügen, wird angeregt, im Plangebiet Mischgebiet statt Sondergebiet festzulegen.</p>	<p>Schallschutz formuliert, die in den Textteil des Bebauungsplans übernommen wurden. Die formulierten Anforderungen beziehen sich hierbei auch auf die Ostseite des Plangebiets, d.h. dem Gebietsteil, der benachbart zur Anlieferung der Firma Starmix liegt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass im Betrieb Starmix seit langem keine Produktion mehr stattfindet, so dass Störungen für die umliegenden Nutzungen als nicht erheblich zu betrachten sind.</p> <p>Die Nutzungsfestlegung Sondergebiet (Wohn- und Pflegeheim für Senioren) soll beibehalten werden. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.</p>

2. Unwesentliche Änderungen des Bebauungsplans:

Der Bebauungsplan-Entwurf wird in folgenden unwesentlichen Einzelheiten korrigiert:

1. Wegfall der öffentlichen Stellplätze im Bereich Christofstraße. Hiermit wird den Anforderungen der Pflegeheimnutzung Rechnung getragen, da im betroffenen Bereich PKW-Stellplätze benötigt werden, die von der Christofstraße aus zugefahren werden müssen.

Besucherparkplätze bestehen im nördlichen Anschluss der Christopfstraße, sie sind unweit vom Pflegeheim-Eingang gelegen.
2. Wegfall des Hinweises „geplante Tiefgarageneinfahrt“ im Bereich Stuttgarter Straße, ebenfalls Wegfall des Hinweises „geplanter Standort Bushaltestelle“. Da derzeit die verbindliche Planung für eine Tiefgaragenzufahrt nicht vorliegt, kann die Bushaltestelle am bestehenden Standort verbleiben.
3. Änderung des Hinweises C5 im Textteil des Bebauungsplans gemäß der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (siehe oben Abwägung Ziffer 5).
4. Weitere unbedeutende redaktionelle Korrekturen im zeichnerischen Teil und der Begründung. Das Plandatum wird mit dem Zusatz „Mit den Änderungen vom 18.02.2008“ versehen.

Aufgestellt,
Stuttgart, den 18.02.2008
ARP/ B a u r