

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Reichenbach a. d. Fils**

**Bebauungsplan „Am Reichenbach“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Entwurf vom 08.10.2012

**Abwägung der im Zuge der Benachrichtigung der betroffenen Behörden zur
Trägern öffentlicher Belange und der öffentlichen Planauslage vom 02.01.2
bis 02.02.2013 eingegangenen Stellungnahmen**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde der öffentlichen Planauslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde gelegt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Anregungen	Stellungnahmen Gemeindeverwaltung und Abwägungsvorschlag
<p>1. <u>Christine und Michael Blaich, Römerweg 8</u> (Schreiben vom 25.11.2012)</p> <p>Die maximal zulässige Höhe der geplanten Bebauung wird als zu hoch empfunden. Es wird um eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe gebeten.</p> <p>Die gemäß LBO nachzuweisenden Stellplätze (1,0 pro Wohneinheit) erscheinen nicht ausreichend. Die Park- und Durchfahrtsituation am Römerweg ist schon jetzt problematisch. Es wird darum gebeten zu prüfen, ob nicht veränderte Vorgaben gemacht werden könnten (Erhöhung des Stellplatznachweises).</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 23.10.2012 wurde die Einfahrtsbreite zu den Baugrundstücken mit 4,5 m angegeben. Die dargestellte Breite beträgt aber nur 4,0 m.</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen der geplanten Bebauung werden reduziert: TH von 6,5 m auf 6,0 m FH von 11,5 m auf 9,5 m, jeweils ab Erdgeschossfußbodenhöhe. Somit wird eine maßvolle Einordnung in die umgebende Bestandsbebauung erreicht (Firsthöhen Bestand: Römerweg 8,9 m, Römerweg 5 – 9,7 m.</p> <p>Die Baugrundstücke sind großzügig geschnitten. Es ist möglich, jeweils 3 – 4 Stellplätze auf den 2 Grundstücken unterzubringen, hiermit ist der Stellplatzbedarf für die pro Baugrundstück maximal 2 zulässigen Wohnungen gedeckt. Eine entsprechende Festsetzung ist in den aktuellen Bebauungsplangebiet in Reichenbach nicht üblich. Die Zulässigkeit einer solchen Festsetzung ist rechtlich umstritten.</p> <p>Die dargestellte Zufahrtsbreite ist ausreichend. Ihre Breite beträgt ca. 4,25 m. Ihre Breite ist durch die Grenzen der Grundstücke Römerweg 5 und 8 bestimmt und deshalb nicht veränderbar. Die Tiefe der Zufahrt beträgt 4,0 m – die Einfahrt zu dem Hinterlieger-Grundstück ist somit möglich.</p>

2. Albrecht Klenk, Bismarckstraße 10
(Schreiben vom 11.12.2012 und 31.01.2013)

Die Anregungen in den Stellungnahmen vom 08.10.2012 und 31.01.2013 sind inhaltlich identisch, die Stellungnahme vom 31.01.2013 aber wesentlich ausführlicher gehalten. Aus diesen Gründen wird sich nachfolgend auf diese Stellungnahme bezogen.

Langfristiges vom Gemeinderat beschlossenes Entwicklungsziel ist eine öffentliche Grünfläche in der Ortsmitte beiderseits des Reichenbachs. Im gültigen Flächennutzungsplan ist innerhalb des Plangebiets am Reichenbach eine 10 – 12 m breite öffentliche Grünfläche darstellt. Diese ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Diese Entwicklung eines öffentlichen Parks ist eine Jahrhundertaufgabe, die nicht durch den Verkauf von Gemeindegrundstücken unmöglich gemacht werden darf, ohne dazu eine öffentliche Debatte geführt zu haben (z. B. Bürgerversammlung).

Die Idee des Parkentwicklungskonzepts kann nicht durch Argumente wie „zu hoher Unterhaltungsaufwand, keine Durchgangsmöglichkeit bei Römerweg 8, es besteht kein Bedarf“ unmöglich gemacht werden.

Wesentliches Ziel der Parkentwicklung ist die Herstellung eines Rundwegs beiderseits des Reichenbachs. Die Grundstücke Römerweg 5 und Karlstr. 9 sollten deshalb in den Bebauungsplan einbezogen werden, dort sollten bachbegleitende öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, so dass weitere Voraussetzungen für die öffentliche Nutzung des Westufers geschaffen werden.

Die Planung widerspricht eklatant den Entwicklungszielen der Gemeinde. Die Grundstücke im Plangebiet sollten Initialzündung sein zur Realisierung eines durchgängigen Parks am Westufer des Reichenbachs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte wie oben dargelegt erweitert werden (mit Darstellung von öffentlichen Grünflächen).

Ziel der Gemeindeentwicklung für den Reichenbach in der Ortsmitte zwischen Karlstraße und Stuttgarter Straße ist die Erhaltung und Entwicklung von durchgrüntem Uferbereichen in Kombination mit öffentlichen Grünflächen, Durchwegung und Nutzungsangeboten für die Öffentlichkeit. Hierzu vorhanden sind großzügige Flächen am Ostufer bzw. teilweise am Westufer. Im Flächennutzungsplan sind entsprechend dieser Zielsetzung Grünflächen eingetragen – eine Differenzierung in private oder öffentliche Grünfläche ist dort allerdings nicht vorgenommen.

Der Anregung zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet (Gewässerrandstreifen, davon 4 m innerhalb des Plangebiets und 1 m außerhalb bis zur Böschungsoberkante des Bachs) wird nachgekommen. Die Festsetzung eines Wegesystems auf der Westuferseite des Bachs inklusive Einbeziehung von Flächen der Grundstücke Karlstraße 9 und Römerweg 8 wird jedoch nicht für erforderlich gehalten. Vielmehr wird die durchgehende Nord-Süd Wegeverbindung auf der Ostseite als in Qualität und Funktion ausreichend erachtet, während auf der Westseite die uferbegleitenden Flächen im Plangebiet als naturbelassene Flächen definiert sein sollen (dies gilt auch als Entwicklungsziel für die Randstreifen der Grundstücke Karlstraße 9 und Römerweg 8).

Diese Konzeption der Uferraumgestaltung ist tragfähig. Durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens als öffentliche Grünfläche ist überdies langfristig die Anlage eines Weges nicht verbaut.

Die Einbeziehung der Uferstrandstreifen der Grundstücke Karlstraße 9 und Römerweg 8 in das Plangebiet ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Baumöglichkeit für dringend benötigten Wohnraum in der Ortsmitte Reichenbachs zu schaffen. Hierbei mit berücksichtigt ist die Uferandsituation innerhalb des Plangebiets (Festsetzung öffentliche Grünfläche, Pflanzgebot) – eine Ausdehnung des Plangebiets nach Norden und Süden ist aber nicht geboten.

Eine Bürgerversammlung zum Inhalt des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Bürger hatten während der öffentlichen Planauslage Gelegenheit, Anregungen vorzubringen.

<p>Ergänzend wird für das Westufer darauf hingewiesen, dass am Südrand des bestehenden Kinderspielplatzes ein gefällefreier Übergang durch die Wiederherstellung des Steges möglich ist und dass am Westufer-Weg der vorhandene Schachspielplatz zu sanieren und die Figuren-Ausleihe wieder zu organisieren ist.</p> <p>Für den Fall, dass der Bebauungsplan Entwurf weiterverfolgt wird, wird angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entlang des Reichenbachs eine 10 m breite öffentliche Grünfläche festzusetzen bzw. einen mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifen auszuweisen. - Eine Verbindung zwischen dieser öffentlichen Grünfläche und dem Römerweg ist durch einen ca. 1,6 m breiten Gehweg herzustellen. - Auch auf der verbleibenden Fläche sind 2 Einfamilienhäuser realisierbar. Der wasserrechtlich notwendige 5 m Gewässerrandstreifen kann nicht als Bauland bewertet werden. - Die zulässige Baumasse und Höhe sollte der Lage in der 2. Baureihe entsprechen (1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss). - Es ist sicherzustellen, dass zum Bach hin in einem 10 m Streifen keine Erdaufschüttungen zulässig sein sollen. - Das Pflanzgebot ist von der Bachböschungskante um mindestens 5 m auf die Privatgrundstücke zurückzusetzen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise nachgekommen: Am Westufer des Reichenbachs wird innerhalb des Plangebiets ein 4 m Streifen Grünfläche als Bestandteil des 5 m breiten Gewässerrandstreifens festgesetzt. Gemäß Auflage in der wasserrechtlichen Genehmigung der Bachrenaturierung wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist somit kein Bauland. Der Verbindungsweg vom Bach zum Römerweg wird nicht für erforderlich gehalten, da es vom Römerweg südlich von Römerweg 8 bereits eine Verbindung gibt.</p> <p>Die Baumasse berücksichtigt das Ziel einer lockeren Bebauung nahe des Reichenbachs (GRZ 0,3). Die Trauf- und Firshöhen der Neubebauung wurden reduziert.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen und eine entsprechende Festsetzung getroffen.</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen. Das Pflanzgebot wird entsprechend verschoben.</p>
<p>3. <u>Behörden und Träger öffentlicher Belange</u></p> <p>Von Seiten der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen keine Anregungen ein.</p>	

Aufgestellt: Stuttgart, den 05.03.2013
 ARP / B a u r