



Landkreis
Esslingen



Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung Kirchheim
Abteilung Städtebau und Baurecht
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim u. T.

H. Struck

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

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

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32

Sachbearbeitung

Herr Koch

Telefon 0711 3902-2414

Telefax 0711 39025-2414
koch.juergen@LRA-ES.de

Datum

23.11.2017

Bebauungsplan "Esslinger - 1. Änderung", Gemarkung Ötlingen - Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom 10.10.2017 - Az. 621.41/221-st

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB nimmt das Landratsamt zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

I. Amt für Geoinformation und Vermessung

Sachbearbeiterin: Frau Blocher, Telefon 0711/3902-1367

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs stimmen die Darstellungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

II. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung

Sachbearbeiter: Herr Schunn, Telefon 0711/3902-2485

Bei der Abstimmung des Entwässerungskonzepts im Oktober 2016 wurde mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vereinbart, dass die vorgelegte Entwässerungsplanung weiter verfolgt werden kann. Das Entwässerungskonzept liegt dem Amt bisher nicht vor, zur Entwässerung des Vorhabenbereichs enthält der Bebauungsplan keine Angaben.

Die bei der Abstimmung vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, etc.) sind,

Allgemeine Sprechzeiten:

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

Kfz-Zulassung zusätzlich

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

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649
Steuer-Nr.: 59316/00230
UST.-ID: DE 145 340 165

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

soweit rechtlich zulässig, im Bebauungsplan als Festsetzungen im Textteil festzuschreiben.

Das Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist dem Amt vorzulegen.

2. Grundwasser

Sachbearbeiter: Herr Stein, Telefon 0711/3902-2481

Auf Grundlage des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Voigtmann vom 15.2.2016 gehen wir davon aus, dass das dargestellte Bauvorhaben wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist, da es in grundwasserführenden Schichten zu liegen kommt.

Das mit Schreiben vom 10.10.2017 mitgeteilte Prüfungsergebnis des Technischen Ausschusses - Umweltausschuss - zu diesem Punkt ist für uns nicht nachvollziehbar.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Sachbearbeiter: Herr Jungreitmeier, Telefon 0711/3902-1411

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verkehrslärmbelastung durch die BAB 8 und durch die das Plangebiet tangierenden Straßen gutachterlich erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen bedarf es eines weitergehenden Schallschutzes, der im vorliegenden Fall in Form von passiven Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt wird. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GN Bauphysik ist plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

IV. Naturschutz

Sachbearbeiter: Herr Ruoff, Telefon 0711/3902-2449

Naturschutzbeauftragter: Herr Drehmann

1. Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Gfrörer vom 09.08.2017 erfüllt die fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes ausgeführt:

1.1 Untersuchungsraum

Die Lage und Größe des Untersuchungsraums ist nicht definiert. Dem Gutachten liegen keine detaillierten Karten zum Untersuchungsraum bei. Der Untersuchungsraum muss alle durch das Vorhaben unmittelbar betroffenen Flächen inklusive eines Pufferbereichs umfassen. Als durch das Vorhaben unmittelbar betroffen werden alle Flächen definiert, die durch Bautätigkeiten (z. B. Zuwegun-

gen, Baueinrichtungs- und Kranstellflächen) temporär oder dauerhaft beeinträchtigt werden können. Der Pufferbereich ist so zu wählen, dass der gesamte Wirkraum des Vorhabens abgedeckt wird.

1.2 Abschichtung der Arten anhand der Habitatpotentiale

In dem vorliegenden „artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ wurde keine ordentliche Abschichtung der Arten anhand der Habitatpotentiale durchgeführt. Arten bzw. Artengruppen könnten dadurch einer notwendigen vertieften Prüfung entzogen werden. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind dann alle Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimischen Vogelarten einzubeziehen. Durch eine Abschichtung anhand der Habitatpotentiale einzelner Arten werden aus der o. g. Artenliste die prüfungsrelevanten Arten ermittelt.

Ergibt die Habitatpotentialanalyse, dass ein potentieller Lebensraum für Arten oder Artengruppen innerhalb des Untersuchungsraums vorliegt, sind die entsprechenden Arten vertieft zu prüfen. Eine Habitatpotentialanalyse ersetzt keinesfalls eine Erhebung der Arten. Sie dient lediglich zur Ermittlung des Untersuchungsumfangs.

1.3 Aussagen und Erfassung der lokalen Populationen

Die prüfungsrelevanten Arten sind im Untersuchungsraum vollständig zu erfassen. Im vorgelegten „artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ fehlen jegliche Aussagen zu konkret im Untersuchungsraum (nicht ordentlich definiert) vorkommenden Arten bzw. Artengruppen. Der Untersuchungsraum ist so zu wählen, dass Aussagen zu den lokalen Populationen möglich sind.

1.4 Methodik

Die Erfassungsstandards der Arten wurden nicht eingehalten bzw. wurden nicht dargelegt. Bei der vertieften Prüfung sind die Erfassungsstandards für die einzelnen Arten und Artengruppen einzuhalten, um eine objektive Erfassung zu gewährleisten. Die Beobachtungszeiten sind an den täglichen Aktivitätsmaxima der entsprechenden Arten auszurichten (Stichwort: Schwarmverhalten von Fledermäusen in den Abendstunden nach Sonnenuntergang). Erfassungstage und -zeiten sowie die zum jeweiligen Zeitpunkt vorherrschenden Witterungsverhältnisse sind zu dokumentieren.

1.5 Vögel

Für die Erhebung der Brutvogelvorkommen ist die Revierkartierungsmethode gemäß den Methodenstandards von SÜDBECK et al. (2005) anzuwenden. Es sind mindestens 5 Begehungen während des Untersuchungszeitraums erforderlich. Alle Untersuchungen sind gemäß der artspezifischen Empfehlungen in SÜDBECK et al. (2005) und zu geeigneten Jahres- und Tageszeiten sowie unter geeigneten Witterungsbedingungen durchzuführen. Bei Habitateignung für entsprechende Arten (Eulen, Rebhuhn, Wachtel) sind zusätzlich 2 Nachtbegehungen durchzuführen.

Die erhobenen 36 Vogelarten auf der Grundstücksfläche werden massiv angezweifelt.

1.6 Fledermäuse

Der Fokus bei der Erfassung von Fledermäusen liegt auf dem Quartiernachweis (Paarungsquartiere, Wochenstuben, Tagesquartiere, Winterquartiere). Der Quartiernachweis erfolgt in erster Linie durch Erfassung von Schwärmverhalten unterstützt durch den Einsatz von Batcordern und Horchboxen.

Zur Erfassung der Fledermauspopulation sind im Siedlungsraum mindestens 3 Begehungen zur Wochenstubenzeit (Mitte Mai bis Ende Juli) notwendig. Ggf. zusätzlich 4 Netzfänge (April bis August, aber vor Quartieren nicht von Ende Mai bis Ende Juni). Erfassung von Flugstraßen (signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos bei Straßen etc.).

Ein „Abstecher“ auf Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes (Bürgersee bzw. NSG Nägelestal) entzieht sich jeglicher dem Vorhaben verbundener Logik.

1.7 Reptilien insbesondere Zauneidechsen

Für die Erfassung von Reptilien (Zauneidechsen) sind mindestens 3 Begehungen im Frühjahr und 3 Begehungen im Herbst (je nach Artenspektrum die Erfassungsmonate wählen) durchzuführen.

1.8 Darstellung der Kartierergebnisse

Die Ergebnisdarstellung muss eine tabellarische Auflistung aller Arten mit eindeutiger Attributierung (Art, Status, Rote Liste, Schutz (VSR, BNatSchG), Trend des Bestands) enthalten.

Karten mit dem Ergebnis verschiedener Kartierungen (Vögel, Amphibien) fehlen. Die Kartierungsergebnisse aller Arten sind in Kartenausschnitten darzustellen.

1.9 Maßnahmen

Die geplanten CEF-Maßnahmen sind unzureichend. Insbesondere ist eine gutachterliche Einschätzung zu erbringen, dass die CEF-Maßnahmen die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der einzelnen Arten und Artengruppen im räumlichen Zusammenhang (lokale Population) gewährleistet.

1.10 Inhalt des Gutachtens

Das Gutachten muss folgende Informationen enthalten:

- Vorhabenbeschreibung inklusive Kartendarstellung
- Darstellung der Erfassungsergebnisse mit Dokumentation der Einzelnachweise inklusive einer Kartendarstellung
- Dokumentation der Erfassungsmethoden inklusive Angaben zu Anzahl, Datum, Uhrzeit und Witterung, Standorte (z. B. begangene Transekte, Horchboxstandorte, Hawkwatch-Points) der einzelnen Erfassungstermine
- Aussagen zu tatsächlich nachgewiesenen Individuenzahlen und der daraus abgeleiteten Größe der lokalen Population
- Aussagen zur Anzahl der vom Vorhaben betroffenen Individuen einer Art (sowohl tatsächlich vorgefundene als auch daraus abgeleitete Anzahl)
- Darstellung der rechtlichen Prüfschritte für die betroffenen Arten und Gilden, um Verbotstatbestände auszuschließen
- Darstellung der geplanten Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (inklusive Monitoring)
- Aussagen zur Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (europäische Vogelarten) der betroffenen Populationen ggf. mit Hilfe von FCS-Maßnahmen
- Darstellung eines funktionierenden Maßnahmenkonzeptes aus Vermeidungs-, Minimierungs-, ggf. CEF- und FCS-Maßnahmen inklusive zeitlichem Ablauf, Benennung der konkreten Flurstücke und Nachweis auf deren Eignung für die Maßnahmenumsetzung (z. B. vorhandene Habitatqua-

- lität und die erforderliche Habitataufwertung, ggf. inklusive erforderlicher dauerhafter Pflege, Erreichbarkeit für die Arten)
 - Untersuchungsergebnisse zu bereits vorhandenen Vorkommen der betreffenden Arten in den geplanten Maßnahmenflächen. Bei in der Regel bereits besiedelten Flächen ist eine plausible Darstellung erforderlich, wie artenschutzrechtliche Betroffenheit vermieden und eine Konkurrenz zu den bereits vorhandenen Individuen verhindert werden.
 - Darstellung des Risikomanagements incl. Monitoring (Darstellung des methodischen und zeitlichen Umfangs) sowie Vorsorge- und Korrekturmaßnahmen (Darstellung der dafür vorgesehenen Maßnahmen incl. Benennung ggf. erforderlicher Flächen), falls die geplanten Maßnahmen nicht funktionieren sollten.
 - Darlegung der dauerhaften Sicherung und Unterhaltung der Maßnahmen
2. Von Seiten des Naturschutzbeauftragten wird angeregt, Brutnischen für Gebäudebrüter einzuplanen, sowie Nisthilfen für Rauchschwalben an den Gebäuden anzubringen. Eine teilweise Begrünung der Außenfassade würde zudem eine weitere ökologische Aufwertung darstellen, die zusätzlich als Schallschutz dient.

Mit freundlichen Grüßen



Werstein

Anlagen

1 Bd. Unterlagen

Struck, Peter

Von: Christian Rittig <Christian.Rittig@gn-bauphysik.com>
Gesendet: Montag, 5. Februar 2018 14:53
An: Struck, Peter
Betreff: Zähringer Straße - Reflexionen

Sehr geehrter Herr Struck,

durch die neu geplante Bebauung in der Zähringer Straße kommt es an der gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung (Reuderner Straße 2) zu keiner relevanten Pegelerhöhung durch Reflexionen an der Gebäudefassade. Die rechnerisch zu erwartende Pegelerhöhung (bei direkt gegenüber liegenden Hauswänden) von < 1 dB(A) ist nicht wahrnehmbar. Die tatsächliche Beeinträchtigung durch Reflexionen wird auf Grund des versetzten Grundrisses vermutlich noch geringer ausfallen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Christian Rittig B.Eng.
Projektingenieur

**GN
BAUPHYSIK**

GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH
Zweigniederlassung | Bodenseestraße 4 | 81241 München
Tel: +49 89 88 94 98 38 - 61 | Fax: - 66 | Web: www.gn-bauphysik.com

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Manfred Finkenberger
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart | AG Stuttgart HRB 14870 | USt.-IdNr. DE 147 815 473

Struck, Peter

Betreff: WG: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Esslinger-1.Änderung"

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:AW: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag "Esslinger-1.Änderung"

Datum:Thu, 18 Jan 2018 07:52:19 +0000

Von:Ruoß Nicolas <Ruoss.Nicolas@lra-es.de>

An:reinhardt@buero-gfroerer.de <reinhardt@buero-gfroerer.de>

Sehr geehrte Frau Reinhardt,

die durchgeführten Änderungen sind nicht zu beanstanden und entsprechen der telefonischen Abstimmung mit Herrn Schurr vom 05.12.2017.

Mit freundlichen Grüßen,

Nicolas Ruoß

SG 414 - Ökologie, Landschaftspflege und Obstbau

Pulverwiesen 11

Esslingen am Neckar

Raum: 526(P)

Tel.: [+49 711 3902-42449](tel:+49711390242449)

Fax.: [+49 711 3902-52449](tel:+49711390252449)

E-Mail: Ruoss.Nicolas@lra-es.de

Christine Forkl-Kruschina

Reuderner Str. 2

73230 Kirchheim-Teck

Stadtverwaltung Kirchheim Teck

Technische Leitung

Alleenstraße 1-3

73230 Kirchheim unter Teck

20.11.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Esslinger“ 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Ötlingen Flur Lindorf Planbereich Nr. 30.01/1
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

für oben erwähnten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Esslinger“ 1, habe ich folgende Anmerkungen:

Schalltechnische Auswirkungen auf die Reuderner Str. 2 und 4

Auf die Bedenken bezüglich der Schallausbreitung durch die geplante Bebauung, und dem daraus reflektierendem Schall in Richtung Wohnhäuser Reuderner Str. 2 und 4 wird nicht eingegangen.

Das Beschallungsgutachten bezieht sich auf die die Nachbarbebauung der Zähringer Straße Tiefgaragen Ein/Ausfahrt, siehe Punkt 2.2. der schalltechnischen Untersuchung Nr. 691316/125852-1, vom 17.5.2017 der Firma GN Bauphysik, Auftraggeber der Bauträger Wohnbau Brutschin in Waiblingen.

2.2 Auswirkungen auf die Nachbarbebauungen: Untersucht wird die geplante gemeinsame Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt auf der Nordseite des Grundstücks Richtung Zähringer Straße. Weitere schallimmissionstechnisch relevante Quellen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

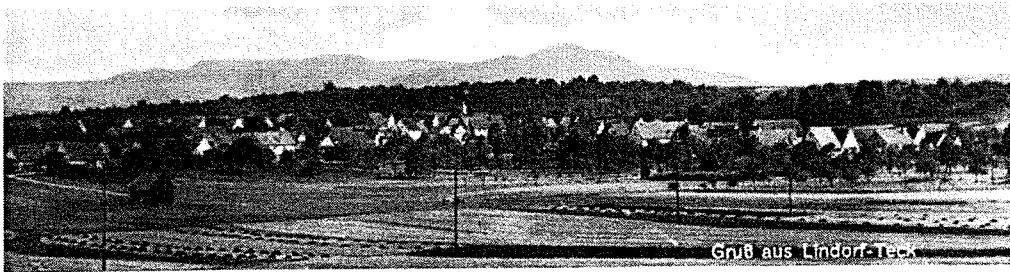
Es wurden nicht die veränderten schalltechnischen Auswirkungen auf die Anwohner Reuderner Str. 2 und 4, durch den reflektierenden Schall des Durchgangsverkehrs berechnet und die sich daraus veränderten/erhöhten Dezibel Werte errechnet.

Übersichtlichkeit der Kreuzung

Das Protokoll der Verkehrsschau am 28.07.2016 wirft einige Fragen auf:

- Es wird der Ortsvorsteher/Vertreter des Ortsvorstehers oder einen ortskundige Bürger aus Lindorf bei den Anwesenden vermisst, der den Kreuzungsbereich aus eigener Erfahrung kennt, dann würde es mit Sicherheit diese Aussage nicht geben: „.....weil sonst die Gefahr besteht, dass die Fahrzeuge direkt einbiegen, ohne zuvor anzuhalten.“
Ich als sachkundige Lindorferin/Anwohnerin kann mit Sicherheit sagen, dies passiert in der Realität nicht.
- 47 m Sichtweite, wie verändert sich die Sichtweite zum jetzigen Zeitpunkt, wird die Sichtweite größer oder kleiner, wie wurde diese Sichtweite errechnet, welche Faktoren wurden in die Berechnung mit einbezogen?

Herr Pohl führt an, diese Bebauungslinien gehen zurück auf die Bebauungslinien der 80er Jahre, diese 80er Jahre Bebauung stammt aber aus einer weitaus älteren Vergangenheit, in der es keinen motorisierten Straßenverkehr in heutigem Ausmaß gab. Anbei eine Ansichtskarte „Grüß aus Lindorf-Teck“, die aus dem Jahre 1956 stammt (keine Neubauten), die erste urkundliche Erwähnung der Reuderner Str. 2 ist zum Beispiel 1798.



In den 80er Jahren gab es vermehrt Unfälle bedingt durch die schlechte Einsicht in den Kreuzungsbereich. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich wurde ein Verkehrs-/Sicherheitsspiegel installiert, heute noch würde sich der eine oder andere Lindorfer Bürger diesen Spiegel wieder wünschen. Die Fußgängerampel, welche die älteste in Kirchheim ist, wurde aus diesem Grund errichtet um die Sicherheit der Bevölkerung zu erhöhen.

Die Häuser standen an der Gehwegkante, die zwischenzeitlich entfernten Gebäude stammten aus einer Zeit lange vor und nach 1900, die Straße und der Gehweg im heutigen Zustand kamen erst später hinzu. Die Häuser mussten der zunehmenden Motorisierung zugunsten der Übersichtlichkeit und Sicherheit weichen. Es ist also fraglich, ob die alten Hauskanten als Maßstab dienen sollten. Zurück zur alten Bebauung würde dies auch die Rückgabe der Vorgärten bedeuten?

Nicht durchdacht und zukunftsorientiert

Sollten uns die Erfahrungen aus der Vergangenheit nicht sensibilisieren.

Zumal die Statistik des Landkreises Esslingen verzeichnet, welche sich auf den stetig zunehmenden Verkehr bezieht, dass von 1976 bis 2016 eine Zunahme der gesamten Kraftfahrzeuge um etwas weniger als 100 % im Landkreis Esslingen betragen hat.

EINE GERINGERE SICHT IM KREUZUNGSBEREICH ERHÖHT HIER NICHT DIE SICHERHEIT

Beschattungsgutachten der Reuderner Straße kann ich nirgends finden, es wurde in Auftrag gegeben, es ist jedoch nicht erwähnt und kann somit auch nicht in die Beratung mit einbezogen werden.

Es wird eine negative Beschattung der gegenüberliegenden Häuser der Reuderner Straße befürchtet

Die Anordnung der Gebäude um 3 m zurück versetzt würden optisch ein schöneres Bild ergeben, wir sind hier im dörflichen Bereich und nicht im städtischen Bereich (selbst da ist ein Grünstreifen wohltuend).

Der gesunde Menschenverstand bezugnehmend Stellplätze und Bereitstellungsflächen für Müllbehälter lässt gemischte Gefühle für die Zukunft aufkommen, wenn Richtlinien erfüllt sind, heißt es noch lange nicht, dass es nach Umsetzung des Bauvorhabens zur Zufriedenheit aller klappt.

Meiner persönlichen Meinung nach, wurde hier zugunsten eines Bauträgers entschieden und nicht auf die Belange des Ortsbildes, der Sicherheit und der Anwohner.

Eine Versetzung 2, oder sogar 3 Meter nach hinten würde lediglich eine kleinere, jedoch ausreichende Fläche im hinteren Bereich darstellen. Die von Herrn Struck zu bedenkenden höheren Kosten, bei nochmaliger Auslegung und die Gefahr des Abspringens des Bauträgers würde ich nicht so hoch bewerten wie die Sicherheit, Optik und das bessere Wohnklima ALLER.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Forkl-Kruschina