

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2018/023

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Struck, Peter

AZ: 261.41:30.01.1
 Datum: 29.01.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Esslinger
- 1. Änderung gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Ötlingen
Flur Lindorf
Planbereich Nr. 30.01/1
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	26.02.2018
Technik- und Umweltausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	28.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.03.2018

ANLAGEN

- Anlage 1 - 30_01_1_Esslinger - 1.Änderung_§13a_Satzung (ö)
- Anlage 2 - Objektpläne (ö)
- Anlage 3 - Begründung 30011 (ö)
- Anlage 4 - Artenschutzbeitrag_2018-01-17 (ö)
- Anlage 5 - Lärmschutz 170517-691316-125852-1-Immi (ö)
- Anlage 6 - 170711-Verschattungsbilder (ö)
- Anlage 7 - Durchführungsvertrag (ö)
- Anlage 8 - Stellungnahmen im Verfahren (ö)

BEZUG

- 079/16/GR vom 22.06.2016
- TA-UA/2017/045 vom 27.09.2017

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
 Mitzeichnung von: 240, BM, OVLI

Matt-Heidecker
 Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: €

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017
(GBl. S. 612, 613)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 07.03.2018 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Esslinger – 1. Änderung gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Ötlingen, Flur Lindorf
Planbereich Nr. 30.01/1

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan zum Bebauungsplan mit
Textteil vom 30.05.2016 / 08.09.2017.

§ 2

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan, in dem seine Grenzen eingezeichnet
sind.

§ 3

Maßgebend ist die Begründung vom 30.05.2016 / 07.09.2017 / 09.02.2018.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Flurstücke Nr. 6/1, 5 und 6 an der Einmündung der Zähringer Straße in die Reuderner
Straße in Lindorf sollen einer Neubebauung zugeführt werden. Hierfür wird mit Hilfe eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Esslinger 1. Änderung löst für eine Teilfläche von
Grundstück Zähringer Straße 6, Flurstück Nummer 5 aufgrund der Erhöhung der zulässigen
Anzahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 eine Nachveranlagung zum Abwasser- und
Wasserversorgungsbeitrag aus.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der TA-UA hat in seiner Sitzung vom 27. September 2017 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Regierungspräsidium Stuttgart, Verband Region Stuttgart, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Zweckverband Landeswasserversorgung, Netze BW, Deutsche Telekom, unitymedia, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Bürgermeisteramt Dettingen, Bürgermeisteramt Notzingen.

Während der öffentlichen Auslegung vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Landratsamt Esslingen

Bei der Abstimmung des Entwässerungskonzeptes 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 Vorhabensbereiches enthält der Bebauungsplan keine Angaben.

Das Entwässerungskonzept wurde vom Vorhabenträger Anfang Dezember 2017 beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorgelegt.

Die bei der Abstimmung vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal, Verwendung Wasserdurchlässiger Beläge, etc.) sind, soweit rechtlich zulässig, im Bebauungsplan festzuschreiben.

Im Freiflächenplan der Teil der Objektpläne ist, sind die zu verwendenden Belagsarten aufgeführt und damit Teil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Zugänge/Zufahrten mit wasserdurchlässigen Beton-Pflastersteinen, Müllbereitstellung mit Rasengitter und Kinderspielplatz mit Zuwegung mit Rindenmulch.

Auf der Grundlage des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Voigtmann wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Verkehrslärmbelastung wurde gutachterlich erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gesetzt. Die schalltechnische Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Gfrörer vom 09.08.2017 ist zu überarbeiten. Die zu ergänzenden Punkte werden aufgelistet.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde nun der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 17.01.2018 erstellt. Vom Landratsamt wurde bestätigt, dass die

Seitens des Naturschutzbeauftragten wird angeregt, Brutnischen für Gebäudebrüter anzubringen. Eine teilweise Begrünung der Außenfassade würde zudem eine weitere ökologische Aufwertung darstellen, die zusätzlich als Schallschutz dient.

2. Privatpersonen

Es wird beanstandet, dass die schalltechnischen Auswirkungen auf die Anwohner Reuderner Straße 2 und 4, durch den reflektierten Schall des Durchgangsverkehrs nicht berechnet wurden.

Es wird eine Beeinträchtigung der Übersichtlichkeit der Kreuzung Zähringer Straße / Oberboihinger Straße in Richtung K 1204 (Reuderner Straße / Ötlinger Straße) befürchtet.

Es wird eine negative Beschattung der gegenüberliegenden Häuser der Reuderner Straße befürchtet und bemängelt, dass ein Beschattungsgutachten nicht in die Beratungen mit einbezogen wurde.

Es wurde eine Anordnung um 3 m von der Reuderner Straße zurück versetzt angeregt.

durchgeführten Änderungen nicht zu beanstanden seien und der Abstimmung mit dem Verfasser entsprechen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Maßnahmen des Artenschutzes sind, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, durchzuführen. In Bezug auf Fledermäuse und die genannten europäischen Vogelarten bestehen diese aus Maßnahmen der Eingriffsvermeidung durch Bauzeitenbeschränkungen. Um die Fortentwicklung der Ameisenjungfer-Larven zu ermöglichen sieht die artenschutzrechtliche Prüfung eine fachgerechte Umsiedlung vor.

Beim Gewerbeaufsichtsamt wurde explizit nachgefragt, ob diese Lärmberechnung gefordert werden könne, dieses wurde in diesem Fall für nicht erforderlich erachtet. Der Gutachter hat in einer Stellungnahme zu dieser Anfrage geantwortet, dass es durch die geplante Bebauung an der gegenüberliegenden bestehenden Wohnbebauung (Reuderner Straße 2) zu keiner relevanten Pegelerhöhung durch Reflexionen an der Gebäudefassade kommt. Die rechnerisch zu erwartende Pegelerhöhung (bei direkt gegenüberliegenden Hauswänden) von kleiner als 1 dB(A) ist nicht wahrnehmbar.

Gegenstand der Planung zum Zeitpunkt der Auslegung ist das Entfallen der Stützmauer und deren Bewuchs entlang der Reuderner Straße nahe des Einmündungsbereichs und eine Anordnung der Baukörper, bei der keine baulichen Anlagen in die erforderlichen Sichtfelder für eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h ragen.

In der Abwägung wurde auf ein anschaulicheres Beispiel im Bestand verwiesen. Eine in Bezug auf den Gebäudeabstand und die Gebäudehöhen vergleichbare Situation ist heute zwischen Zähringer Straße 31 und 32 anzutreffen.

Die geplanten Gebäude weichen entsprechend des Auslegungsbeschlusses um 0,6 m

von der Reuderner Straße zurück.

Bisheriges Bauleitplanverfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst, der am 01.07.2016 bekannt gemacht wurde. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11. Juli 2016 bis einschließlich 12. August 2016 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Verband Region Stuttgart, Bürgermeisteramt Notzingen, Bürgermeisteramt Dettingen, Netze BW, Unitymedia GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, VVS.

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Das Plangebiet berührt den erstmals in den Jahren 1135 – 1137 urkundlich erwähnten Siedlungskern von Lindorf.

Für die betroffenen Flächen können denkmalfachliche Bedenken zurückgestellt werden, jedoch sind Funde und Befunde gemäß § 2 DSchG im Zuge der erforderlichen Bodeneingriffe nicht auszuschließen. Es wird um Übernahme eines deutlichen Hinweises auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG im Wortlaut gebeten.

Der gewünschte Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans als nachrichtlich übernommene Festsetzung eingefügt.

2. Landratsamt Esslingen

Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

Das Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2016 mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Die vorgelegte Entwässerungsplanung kann in der vorgelegten Form weiter verfolgt werden.

Es wird eine frühzeitige Baugrunderkundung empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Es wurde ein Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro Voigtmann erarbeitet. Ein Wasserrechtsverfahren wird nicht durchgeführt.

Das Plangebiet wird durch die BAB A8 mit Lärmpegeln L_{DEN} und L_{Night} von bis zu 60 bzw. 55 dB(A) beaufschlagt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ werden somit überschritten. Der Verkehrslärmbelastung durch die BAB A8 und durch die das Plangebiet tangierenden Straßen ist daher im weiteren Verfahren in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die empfiehlt eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung für wenigstens einen Schlafraum je Wohnung im Lärmpegelbereich III oder höher festzusetzen. Hierfür erforderliche Außenluft- oder Nachströmöffnungen in den Außenbauteilen sind entsprechend den jeweils geltenden Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm schalldämmend auszuführen.

In der Ötlinger Straße und in der Reuderner

Die Bezeichnung K 1204 wurde ergänzt.

Straße ist der Eintrag K 1204 zu ergänzen.

3. Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der vorgelegte Bauantrag ist Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein Baubeginn ist daher innerhalb der nächsten sechs Monate nicht auszuschließen. Eine Änderung der bestehenden Erschließungsanlagen ist im Rahmen dieses Bauvorhabens nicht vorgesehen.

4. Netze BW

Die bestehenden Freileitungen werden vor Beginn der Abbrucharbeiten demontiert.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Privatpersonen

Es existierte eine mündliche Übereinkunft, dass vom Grundstück Reuderner Straße 3 zu Gunsten des Grundstücks Reuderner Straße 5 ein dreiecksförmiger Streifen mit einer maximalen Breite von 30 cm an der Grenze zum Gehweg genutzt werden kann. Diese Nutzungsübereinkunft wurde eingerichtet, um gewährleisten zu können, dass die Einfahrt in die Garage des Grundstücks Reuderner Straße 5 genutzt werden kann.

Bei der Garage handelt es sich nicht um den baurechtlich notwendigen Stellplatznachweis. Eine öffentlich rechtliche Absicherung der Zufahrt durch eine Baulast ist daher nicht erforderlich.

Es wird eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstücksnachbarn durch Grunddienstbarkeit empfohlen. Durch die geplante Bebauung wird die Garagenzufahrt nicht verändert. Es werden die bestehenden Grenzmauern in den Objektplänen dargestellt.

6. Privatpersonen

Wenn die Bebauung wie geplant in der Reuderner Straße bis an den Gehweg erfolgt, wird die Sicht für Verkehrsteilnehmer aus Richtung Zähringer Straße noch unübersichtlicher werden.

Die Bebauung wird ca. 0,6 m vom Gehweg abgerückt. Die Übersichtlichkeit der Kreuzung Ötlinger Straße, Zähringer Straße, Reuderner Straße und Oberboihinger Straße wurde im Rahmen einer Verkehrsschau auch vor dem Hintergrund der geplanten Neubebauung geprüft und nicht beanstandet.

Die benachbarten Grundstücke außer dem Rathaus haben alle einen Grünstreifen zwischen Haus und Gehweg. Wenn die Bebauung wie geplant, durchgeführt wird, verändert dies erheblich das Gesamtbild der Dorfmitte.

Durch die Anordnung der Gebäude, wird der Kreuzungsbereich durch die entstehenden Raumkanten gefasst und erhält eine optische Begrenzung. Die bisherige Bebauung ist vom Straßenraum aus kaum wahrnehmbar und wirkt insbesondere von der Reuderner Straße aus, wie eine Baulücke.

Wo parken Zweitwagen und Besucher?

Der erforderliche Stellplatznachweis für Wohngebäude beträgt nach Landesbauordnung einen PKW-Stellplatz pro Wohnung. Darüber hinausgehende Anforderungen an die Anzahl der PKW-Stellplätze werden auch in

anderen Wohnbaugebieten nicht gestellt. Im Rahmen des Vorhabens sollen für 16 Wohnungen 20 Stellplätze für PKW und 32 Stellplätze für Fahrräder errichtet werden.

Wo werden an Tagen der Müllabfuhr die Behälter aufgestellt. Es kann nicht sein, dass an der Kreuzung 16 bzw. 32 Mülltonnen auf dem Gehweg stehen (siehe Ötlinger Str. 11).

In den Objektplänen werden Bereitstellungsflächen für Müllbehälter in einer mehr als 2 m breiten Fläche zwischen Gehweg und Gebäude dargestellt. Eine Inanspruchnahme der Gehwegfläche ist daher nicht zu erwarten.

7. Privatpersonen

Die an die Kreuzung angrenzenden städtischen Flurstücke können seit 2009 nicht mehr als Wohngebiet ausgewiesen sein, da sie nicht mehr zum Verkauf standen.

Um Umgestaltungen im Kreuzungsbereich nicht zu erschweren, wurden möglicherweise benötigte Flächen nicht veräußert. Private Flächen der Stadt, die nach Bebauungsplan Baulandqualität aufweisen, wurden in diesem Bereich seit 2014 nicht verändert. Durch den Bebauungsplan Lindorf Ortsmitte Planbereich Nr. 40.02/1 vom 23.12.2014 wurden bisherige Verkehrsgrünflächen auf Teilen der Flurstücke 210/10 und 210/12 erst als dörfliches Mischgebiet MD ausgewiesen.

Wie kann es zugunsten einer Einzelperson oder eines Bauträgers eine solche große vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung geben?

Der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB ist ein vom Gesetzgeber vorgesehenes Instrument um der Gemeinde die Möglichkeit zu geben bauliche Entwicklungen detailliert zu steuern, wie hier die Ausbildung von Raumkanten im Kreuzungsbereich und die Freihaltung des Blockinnenbereichs zugunsten der künftigen Nutzer und deren Angrenzer.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgelegte Baugrenze hängt mit der optischen Baufluchtlinie zusammen und sollte unbedingt eingehalten werden. (bessere Einsicht in den Kreuzungsbereich, weniger Lärm, geringere Beschattung) Es gibt in der gesamten Neubebauung Reuderner Straße / Zähringer Straße kein Haus direkt an der Gehwegkante.

Im Bebauungsplan Esslinger vom 25.01.1980 ist die bis dahin bestehende Bebauung Zähringer Straße 2 bis 14 noch erkennbar. Wie auch heute noch das Milchhäusle standen die Gebäude deutlich näher am Gehweg als das heute der Fall ist. Mit der geplanten Anordnung der Gebäude (zur Reuderner Straße ca. 0,6 m von der Gehwegkante und zur Zähringer Straße bis 2,66 m) wird also auf eine dörfliche Struktur zurückgegriffen, wie sie hier noch bis in die Achtziger Jahre anzutreffen war. Die Übersichtlichkeit der Kreuzung ist gegeben. Einschränkungen entstehen hier zum Teil durch den Bewuchs oberhalb der Stützmauer nahe der Einmündung der Zähringer Straße in die Reuderner Straße.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Reuderner und Zähringer Straße mit der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt. Dies wird mit der Geschossflächenzahl, der

Insbesondere im südlichen Grundstücksteil entsteht durch die mögliche Errichtung von zwei Vollgeschossen statt bisher einem, ein deutlich größerer Baukörper. Dies ist gerade in

Gebäudehöhe und dem Zukauf von 169 m² städtischer Fläche begründet.

der Ortsmitte ein geeigneterer Standort als am Ortsrand. Das Bestandsgebäude Zähringer Straße 6 hat eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 333,2 m über NN. Für die Neubebauung wird eine EFH von 332,2 festgesetzt. Die Geländehöhe im Blockinnenbereich wird also ca. einen Meter unter der bisherigen Geländehöhe liegen. Hierdurch wird die Höhendifferenz zwischen Gehweg und Blockinnenbereich abgemildert.

Es wird auf eine Gefährdung durch eine Bereitstellung von Müllbehältern auf dem Gehweg hingewiesen.

Auf der Südseite der Zähringer Straße neben der Tiefgaragenrampe wird eine mehr als 2 m tiefe Fläche zur Bereitstellung von Müllbehältern zwischen Gehweg und Gebäude vorgesehen.

Es wird von einer erhöhten Lärmbelastigung durch Reflektion von Verkehrslärm an den neuen Gebäuden ausgegangen. Es wird daher ein Abrücken der neuen Gebäude vom Gehweg entlang der Reuderner Straße um 3 m gefordert.

Es besteht eine Stützmauer entlang der Reuderner Straße auf Höhe der Lärmquelle KFZ. Diese Stützmauer wird nördlich des Wohngebäudes an der Reuderner Straße durch eine Böschung ersetzt. Die Tiefgarage wird um ca. 2,5 m vom Gehweg abgerückt, das Wohngebäude um ca. 0,6 m.

Durch die Neubebauung wird auch eine Beeinträchtigung der Gebäude Reuderner Straße 2 und 4 durch Verschattung befürchtet. Von Süden aus Richtung Friedhof soll sich eine Straßenansicht mit Tunnelcharakter ergeben. Auch aus diesem Grund soll die Neubebauung 3 m vom Gehweg entlang der Reuderner Straße abgerückt werden.

Da zwischen den Gebäuden Reuderner Straße 2 und 4 und der Neubebauung die Reuderner Straße liegt, sind die erforderlichen Abstände eingehalten. Eine Straßenansicht ist im Allgemeinen durch eine beidseitige Bebauung geprägt. Die Abstände an der engsten Stelle zwischen der Neubebauung und dem Gebäude Reuderner Straße 2 betragen ungefähr 14,7 m dies entspricht dem Abstand zwischen den Gebäuden Zähringer Straße 31 und 32. Ein Tunnelcharakter ist hier nicht erkennbar.

Die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich werden durch das Bauvorhaben nicht verbessert sondern verschlechtert.

Die Sichtverhältnisse wurden im Rahmen einer Verkehrsschau auch vor dem Hintergrund der Neubebauung geprüft.

Es wird angeregt den Gremien den geltenden Bebauungsplan zusammen mit den Unterlagen zu überreichen.

Bei Bebauungsplanänderungen wird den Gremien in der Präsentation zur jeweiligen Beschlussfassung auch der Rechtsvorläufer des zu ändernden Bebauungsplans gezeigt.

Durchführungsvertrag:

Der vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan lag bereits zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des TA-UA vom 27.09.2017 vor und ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.