



Landkreis  
Esslingen

Landratsamt  
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Gemeindeverwaltung  
Seestraße 8  
73773 Aichwald

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  
411-612.21/004229

Sachbearbeitung  
Frau Balz

Telefon 0711 3902-4Seest2461  
Telefax 0711 3902-52461  
Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum  
18.06.2020

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Ziegelgasse/ Brühlweg“ – 1. Änderung  
in Aichwald Schanbach  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung  
mit § 4 Absatz 2 BauGB  
Schreiben, Eingang am 13.05.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelgasse/ Brühlweg“ in Aichwald Schanbach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von überdachten Stellplätzen sowie einer Garage entlang der Ziegelgasse geschaffen werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht tangiert. Der bislang bestehende Bebauungsplan „Ziegelgasse/ Brühlweg“, rechtskräftig seit 10.10.2018 wird flächengleich überlagert und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelgasse/ Brühlweg – 1. Änderung“ ersetzt.

Das Bebauungsplanverfahren soll vereinfacht im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Landratsamt wurde im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit 4 Absatz 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme bis zum 01.07.2020 abzugeben.

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

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Naturschutz**

Frau Susanne Trost, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken.

II. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Frau Sabrina Steimer, Tel. 0711 3902-41315

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2019/9 vom 12.11.2019 (Flurstück 28/4 zerlegt in 28/4 und 28/7).

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2014/5 vom 12.12.2014 (Flurstück 75/5 zerlegt in 75/5 und 75/11).

Dem Bebauungsplan liegen die Katasterdaten vom 04.09.2014 zugrunde.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

III. **Straßenverkehrsbehörde**

Frau Susanne Schnelle, Tel. 0711 3902-42651

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

An der Ausfahrt vom Grundstück Flurstück-Nummer 28/4 sind ausreichende Sichtfelder auf die Seestraße freizuhalten und gegebenenfalls im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die vorhandenen Markierungen zur Regelung des ruhenden Verkehrs in der Seestraße und der Ziegelgasse sind nach Bebauung der Grundstücke auf die neuen Verhältnisse anzupassen.

Insgesamt ist im gesamten Bebauungsgebiet auf ausreichende Sichtbeziehungen beim Einfahren aus den Grundstücksausfahrten in den fließenden Verkehr durch entsprechende Gestaltung der Abstellflächen von Fahrzeugen (Bepflanzung, Materialauswahl, Abstände, Mauern usw.) zu achten.

Die mit „P“ gekennzeichnete Fläche entlang der Seestraße ist in der Umsetzung so zu gestalten, dass die Zufahrten zur Hoffläche bei Grundstück Flurstück-Nummer 28/4 sowie zu den Garagen/ Carport bei Grundstück Flurstück-Nummer 29/1 klar erkennbar sind und später nicht zugeparkt werden.

**Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen:**

Die Polizei verweist grundsätzlich auf die Stellungnahmen vom 14.08.2017 und 29.01.2020.

*„Aus verkehrspolizeilicher Sicht erkennen wir bei Beachtung erschließungsrelevanter baulicher Regelwerke keine Bedenken gegen den BBP einer Wohnanlage für die Generation 60 plus.*

*Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das bereits bestehende Straßen- und Wegesystem. Bestehende öffentliche Stellplätze sollen erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet der künftige Zufahrtsbereich für das Flurstück 28/4. Diese wäre so auszugestalten, dass jederzeit hinreichende Sichtbeziehungen bei der Nutzung der Zufahrt gegeben sind.*

*Insbesondere bei der separierten Gehwegführung um das Quartier weisen wir auf eine hinreichend breite und barrierefreie Gestaltung gerade auch an den Querungsstellen hin.*

*Ganz allgemein weisen wir auf erfahrungsgemäß zukünftige verkehrliche Probleme hin, wenn erforderliche Fahrmanöver, insbesondere größerer Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge) durch unzureichende baulich oder durch Bepflanzung geschaffen, einhergehend mit ungünstig geplanten Flächen des ruhenden Verkehrs kaum mehr möglich sind. Wir empfehlen, dies in der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.*

*Bei möglichen künftigen Beschilderungen bitten wir, uns rechtzeitig zu beteiligen.“*

*„Es bestehen gegen die geplanten, überdachten Stellplätze, unter Verweis auf einschlägiges Regelwerk, keine Bedenken. Wesentlich ist weiterhin, dass durch die Neuplanungen hinreichende Sichtbeziehungen zur Nutzung der Stellplätze erhalten bleiben.“*

#### IV. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124

##### 1. **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg vorzusehen.

Es ist sicherzustellen, dass durch die baulichen Anlagen (Carports/ Garage) die Zugänglichkeit der Flächen für die Feuerwehr nicht beeinträchtigt wird.

V. Abfallwirtschaftsbetrieb

Herr Gerald Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Im Plangebiet kann die Abfuhr über die Straßen Ziegelgasse, Silcherstraße, Hauptstraße und Seestraße erfolgen. Der Brühlweg eignet sich nur zur Befahrung als Einbahnstraße.

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.

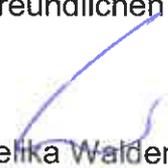
Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

VI. Untere Baurechtsbehörde

Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461

Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Angelika Waldenberger