

Auflage 2 zur DS-Nr. 70/2022

Regionalverband

Oberzentrum

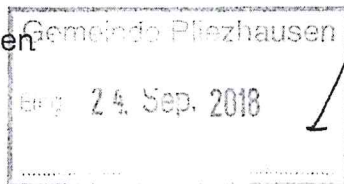


Neckar-Alb

Reutlingen/Tübingen

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Gemeinde Pliezhausen
Postfach 1131
72120 Pliezhausen



Name: Petra Hublow
Telefon: +49(0)7473-9509-23
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: petra.hublow@rvna.de
Ihr Zeichen: 621.41 - ad
Unser Zeichen: 45.11-R.PI.0030 ku

Datum: 20.09.2018

Bebauungsplan „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Pliezhausen
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan wird das Planungsrecht von einem reinen Wohngebiet in ein urbanes Gebiet geändert und damit dem veränderten Umfeld angepasst. In Teilen des Gebiets laufen Planungen für einen Ersatzbau mit Ladengeschäften und Wohnungen.

Innenentwicklungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit sind in den Ortsmitten erwünscht.

Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Kopie an RP Tübingen, Referat 21, Frau Christian-Kano

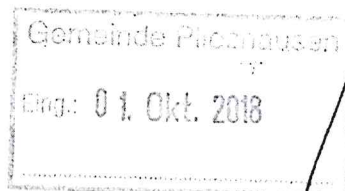


Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen
Telefon +49(0)7473-9509-0
info@rvna.de www.rvna.de

Verbandsvorsitzender:
Eugen Höschele
Verbandsdirektor:
Dr. Dirk Seidemann

Bankverbindung:
Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE 55 6415 0020 0000 1557 11
SWIFT-BIC: SOLADES1TUB

Anlage 3 zur DS-Nr. 10/2022



LANDRATSAMT REUTLINGEN



Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen

☎ (07121) 480-0

Gemeinde Pliezhausen
Bürgermeisteramt
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

Bearbeitung:

Herr Sander
Durchwahl 480-2150
Telefax 480-1809
Zimmer Nr. 3.12
Schulstraße 26

E-Mail :

Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
30.07.2018, AZ 621.41 - ad

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
26.09.2018

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Gemeinde Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“ auf der Grundlage der von der Gemeinde Pliezhausen mit Schreiben vom 30.07.2018 übersandten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Planungsrechtliche Gesichtspunkte

Aus planungsrechtlicher Sicht werden *keine Bedenken oder Anregungen* vorgebracht.

Hinweis

Zum Entwurf der Satzung wird darauf hingewiesen, dass die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) geändert wurde.

Städtebauliche Gesichtspunkte

Ziel eines urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO ist es, einen bunten Nutzungsmix aus Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergung, Gewerbe und Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in engen räumlichen Kontext zu bringen. Grundsatz hierfür ist die Stadt der kurzen Wege.

Unter Ziffer 6. der Begründung wird dargestellt, dass die Umsetzung der Planung punktuell durch den Ersatz der Bestandsgebäude - also zeitlich unbeschränkt erfolgen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Vorhaben auf eine Durchmischung des Gebietes gem. § 6a Abs. 1 BauNVO geachtet werden muss.

Öffnungszeiten
Mo, Di und Do 8.00-11.30 Uhr
Donnerstag 14.00-17.30 Uhr
Freitag 8.00-12.45 Uhr

Kfz-Zulassungsstelle
Montag bis Mittwoch 8.00-15.00 Uhr
Donnerstag 8.00-17.30 Uhr
Freitag 8.00-12.45 Uhr
Kreismedienzentrum
Montag bis Freitag 10.00-16.00 Uhr

Internet <http://www.kreis-reutlingen.de>
E-Mail post@kreis-reutlingen.de

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Reutlingen 172 (BLZ 640 500 00)
IBAN: DE23 6405 0000 0000 0001 72
BIC: SOLADES1REU
Postbank Stuttgart 58 487 704 (BLZ 600 100 70)

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Belange des Artenschutzes

In Ziffer 8 der Begründung, im Hinweis II Ziffer 1 des Textteils und in § 5 der Satzung (alle Entwürfe Stand 09.04.2018) wird auf das Thema „Artenschutz“ eingegangen. Diese Aussagen sind grundsätzlich richtig und in Ordnung, wenn nicht absehbar ist, ob bzw. wann von der Schaffung des neuen Planrechts Gebrauch gemacht wird.

Nach den Ausführungen am Ende von Ziffer 1 der Begründung ist jedoch ein Gebäude bereits abgebrochen und für ein weiteres laufen ebenfalls Planungen für einen Ersatzbau, für welchen bereits eine Planskizze übersandt wurde. Bei dieser Konstellation ist davon auszugehen, dass in Kürze eine Neubebauung ansteht, so dass es durchaus Sinn machen würde, eine gutachterliche Aussage zum artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial einzuholen.

Belange der Abwassertechnischen Erschließung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Bebauungsplan enthält keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach o.g. Gesetz dezentral zu versickern. Es wird daher angeregt, entsprechende Festsetzungen, die das dezentrale Versickern vorgeben an geeigneter Stelle des Bebauungsplans aufzunehmen. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Des Weiteren wird angeregt, die Befestigung von Pkw-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien festzusetzen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Stand der Technik Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal nicht erfolgen dürfen.

Belange des Immissionsschutzes

Nach den Angaben in den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für dieses Gebiet, weist aber auf folgendes hin:

Nach den Angaben in der Begründung liegt der Plänbereich im Geltungsbereich des bislang nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Gebietes „Auchtert (Obere Wiesen)“. Mit der Änderung der Gebietsfestsetzung von Reines Wohngebiet in Urbanes Gebiet ist eine erhebliche Minderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus für die im Plangebiet bestehenden (Wohn-)Nutzungen verbunden.

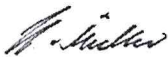
Die als Maßstab für die Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Emissionen heranzuziehenden Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz

gegen Lärm (TA Lärm) erhöhen sich für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 50 dB(A) auf 63 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 35 dB(A) auf 45 dB(A). Des Weiteren sind für als Reines Wohngebiet festgesetzte Gebiete nach der Regelung in Nr. 6.5 der TA Lärm für Zeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten (werktags von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Zuschlag bei der Ermittlung des Beurteilungspegels von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt nicht für festgesetzte Urbane Gebiete.

Auch für durch die Nutzung von Sportanlagen verursachte Lärmimmissionen erhöhen sich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) auf 63 dB(A), tagsüber innerhalb der Ruhezeiten morgens von 45 dB(A) auf 58 dB(A) und im Übrigen von 50 dB(A) auf 63 dB(A) und nachts von 35 dB(A) auf 45 dB(A). Ruhezeiten sind werktags von 6.00 Uhr bis 8.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 7.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Entsprechend sind auch Erhöhungen der für die städtebauliche Planung maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzusetzen. Für den Tageszeitraum wäre nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde eine Erhöhung von 50 dB(A) auf einen Wert zwischen 60 und 65 dB(A) und im Nachtzeitraum von 35 dB(A) für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbare öffentliche Betriebe auf 45 dB(A) und für andere Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) von 40 dB(A) auf 50 dB(A) anzusetzen.

Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sollte im Rahmen einer vollständigen und sachgerechten Abwägung verdeutlicht werden, dass mit der geplanten Änderung der Gebietsfestsetzung eine erhebliche Verringerung des immissionsschutzrechtlichen Lärmschutzniveaus um bis zu 13 dB(A) verbunden ist.



Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/41

Amt 23/4

Anlage 4 zu DS-Nr. 101
2022



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Bürgermeisteramt Pliezhausen

Per E-Mail:
Stefan.adam@pliezhausen.de

Tübingen 28.09.2018

Name Annemarie Christian-Kano

Durchwahl 07071 757-3251

Aktenzeichen 21-16/2471.1- 08.0 Pliezhausen
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch; Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Ihr Schreiben I vom 30.07.2018

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Pliezhausen

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ Bebauungsplan „Ortszentrum – 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☐ Keine Anregungen oder Bedenken
- ☒ Fachliche Stellungnahme s. S. 2

Raumordnerische Belange

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Pliezhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum, 3. Änderung“. Als Art der Nutzung wird ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

In urbanen Gebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Zwar sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sonstige Einzelhandelsbetriebe in urbanen Gebieten zulässig, so dass durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe entstehen kann. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einer städtebaulich integrierten Lage. In den Ortsmitten von Kleinzentren sind gemäß der Begründung des Regionalplanes Agglomerationen erwünscht. Zudem sind gemäß der Begründung des Regionalplanes bei Agglomerationen vor allem bei Randlagen ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten. Somit steht auch Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb der Planung nicht entgegen, da eine Agglomeration im Plangebiet keine negativen raumordnerischen Auswirkungen erwarten lässt.

Raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung werden somit nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:

Christian-Kano