

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/092

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
Telefon: +49 7021 502-440

AZ: 621.41
Datum: 26.06.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB
"Zwischen Bosch- und Steingaustraße"-2. Änderung
Planbereich Nr. 02.05/2
Gemarkung Kirchheim
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Technik- und Umweltausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2019

ANLAGEN

- Anlage 1 - Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen (ö)
- Anlage 2 - Bebauungsplan mit Textteil (ö)
- Anlage 3 - Begründung (ö)
- Anlage 4 - Erschließungs- und Bebauungsvertrag 1 (ö)
- Anlage 4.1 - Erschließungs- und Bebauungsvertrag 2 (ö)
- Anlage 5 - Geräuschemissionsprognose (ö)
- Anlage 6 - Ergänzende zur Geräuschemissionsprognose fachtechnische Stellungnahme (ö)
- Anlage 7 - Altlastenuntersuchung (ö)
- Anlage 8 - Beprobung Brauchwasserbrunnen (ö)
- Anlage 9 - Artenschutzrechtliche Betrachtung (ö)

BEZUG

- Sitzung TA-UA vom 01.02.2017, § 1 nö, SiVo GR/2017/014
- Sitzung GR vom 08.02.2017, § 12 ö, SiVo GR/2017/014
- Sitzung TA-UA vom 07.11.2018, § 44 ö, SiVo TA-UA/2018/034
- Sitzung TA-UA vom 03.04.2019, § 19 ö, SiVo TA-UA/2019/018

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

- Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
- Mitzeichnung von: 240, BM, EBM

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)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

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. Beratung und Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zu den Inhalten der „Städtebaulichen Verträge zur Erschließung und Bebauung“ (Erschließungs- und Bebauungsverträge) vom 27.06.2019 2019, zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und den beiden Investoren (Fischer Wohnbau und Immobilien GmbH & Co. KG, Weilheim und Unger GbR Grundstücksgesellschaft, Kirchheim unter Teck).
3. Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“-2. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 02.05/2, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO

i. d. geänderten Fassung vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 745)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 2016 S. 1)

BauGB

i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

LBO

i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010. (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

BauNVO

i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PlanZV

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 24.07.2019 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB
„Zwischen Bosch- und Steingaustraße“-2. Änderung
Planbereich Nr. 02.05/2
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften vom 11.01.2017 / 14.07.2017 / 08.10.2018 / 07.03.2019 / 19.06.2019.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 14.07.2017 / 08.10.2018 / 07.03.2019.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen des heutigen Betriebsgeländes der Firma BlessOF, südlich der Stuttgarter Straße und westlich der Steingaustraße.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung der Flächen in seinem Geltungsbereich. Die städtebauliche Planung, als Grundlage für die Bebauungsplanänderung, geht zurück auf den Entwurf des Büros Bottega und Ehrhardt, Stuttgart, der im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von vier Büros von einer dazu einberufenen Bewertungskommission als Grundlage für das weitere Verfahren empfohlen worden war.

Dieser Planung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2017 zugestimmt.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der zugehörige Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nach § 13a BauGB im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll das historische Fabrikationsgebäude erhalten, saniert und umgenutzt werden.

Seitens der Grundstückseigentümer der Flächen im nördlichen Plangebiet ist vorgesehen, die städtebauliche Neuordnung und Neubebauung zeitlich zu strecken und auf absehbare Zeit auch den baulichen Bestand, insbesondere südlich des historischen Fabrikgebäudes, zumindest in Teilen zu erhalten und umzunutzen.

Beabsichtigt ist dabei mittelfristig die Nutzung des hier vorhandenen Hallengebäudes als Boulderhalle und der Verzicht auf die Nutzung des zur Stuttgarter Straße orientierten Baukörpers westlich des historischen Fabrikgebäudes als Kletterhalle, wie nach dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bisher vorgesehen.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung stellt im Grundsatz aber weiterhin die planerische Grundlage für die künftig angestrebte Neuordnung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist, nach Abbruch der dort vorhandenen gewerblichen Gebäude und der Rodung des überwiegenden Baumbestandes, eine durch Wohnnutzung geprägte Neubebauung der Flächen vorgesehen.

Neben in der Höhenentwicklung bzw. in der Zahl der Vollgeschosse differenzierten Geschossbauten ist, bezogen auf den südlichen Gebietsrand, eine Bauzeile mit Formen des gereihten Einfamilienhauses (Doppel- und Reihenhäuser) geplant.

Während der nördliche Teil des Plangebietes von der Stuttgarter Straße aus erschlossen wird, ist die Erschließung der südlichen Bebauung von der Henriettenstraße aus vorgesehen.

Vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung sind von den beteiligten Grundstückseigentümern unterzeichnete städtebauliche Verträge (Erschließungs- und Bebauungsverträge) vorzulegen, in denen die weitergehenden Pflichten der Maßnahmenträger und ihre Beteiligung an den aus der Planung und deren Umsetzung resultierenden Kosten geregelt werden.

Diese Verträge sind der Vorlage als Anlagen beigefügt und werden dem Gemeinderat mit der Bitte um Zustimmung vorgelegt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen Beiträge für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anfallen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 03.04.2019 fasste der TA-UA Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“-2. Änderung.

In der Zeit vom 17.04.2019 bis 22.05.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 a BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.04.2019 Gelegenheit gegeben, bis zum 22.05.2019 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen abgegeben:

Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen, Handwerkskammer Region Stuttgart, IHK, Regierungspräsidium Stuttgart, Verband Region Stuttgart haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Stellungnahmen der übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Netze BW

Verwiesen wird auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegebene Stellungnahme der Netze BW vom 11.12.2018.

In der angesprochenen Stellungnahme wird festgestellt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Anregung des Unternehmens umfangreich berücksichtigt wurden. Inhaltlich bezog sich diese Anregung auf die Berücksichtigung von zwei Standorten für Trafostationen im südlichen Teil des Plangebietes. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.

Es wird davon ausgegangen, dass das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht 2 (lr2) auch zugunsten des Netzeigentümers Energie Kirchheim (EnKi) in den Plan aufgenommen wurde.

Einer dazu vorgetragene Anregung der Stadtwerke entsprechend, wurde im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 734 ein Leitungsrecht (lr2), für das Einlegen einer Wasserleitung, in die Planfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen. Die Breite dieser Leitungsrechtsfläche beträgt, den daran angestellten Anforderungen entsprechend, 1,50 m. Nachdem von Seiten der Netze BW im bisherigen Bauleitplanverfahren kein Bedarf für die Sicherung einer Leitungsrechtsfläche in diesem Bereich vorgetragen worden war, ist im Bebauungsplan der Kreis der Nutzungsberechtigten für diese Fläche auf die

Stadt beschränkt.

2. Landratsamt Esslingen

Naturschutz

Gegen den Bebauungsplanentwurf werden keine Bedenken vorgebracht, wenn die Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen, wie in der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Ingenieurbüro Dörr dargestellt, beachtet werden.

In den vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und den betroffenen Grundstückseigentümern, die in Ergänzung des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen werden, wird vereinbart, dass bei der künftigen Nutzung bestehender Gebäude und bei Neubauvorhaben, die nach der genannten artenschutzrechtlichen Betrachtung erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs aus dem Kreis der beteiligten Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachfolgend aufgeführt, Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Private Stellungnahme

(vom 29.04.2019)

Insbesondere gegen die geplante Erschließungskonzeption für das „Wohnquartier Henriettengarten“ bestehen unter den Gesichtspunkten „Sicherheit und Parkierung“ im Gebiet Bedenken

Aufgrund der Erschließung des Quartiers in der geplanten Form, mit einer langen und relativ schmalen Erschließungsfläche ausschließlich von und zur Henriettenstraße, ergeben sich bei einem möglichen Brandfall im Quartier voraussichtlich Erschwernisse im Hinblick auf das Verlassen des Baugebietes mit privatem Kfz.

Lediglich zu Fuß oder mit dem Fahrrad wäre ein „Entkommen“ aus dem Gebiet noch möglich.

Durch eine zusätzliche Anbindung des südlichen Plangebietes nach Norden, zur Stuttgarter Straße, oder über die Otto-Ficker-Straße zur Steingaustraße, könnte, in Bezug auf den Fahrverkehr und dessen Verteilung auf die dann vorhandenen Anschlüsse, eine Verbesserung der Situation erreicht werden.

Die mit einem Querschnittsmaß von mindestens 5,80 m geplanten Breiten der befahrbaren Verkehrsflächen lassen die in einem Gebiet mit ausschließlicher bzw. ganz überwiegender Wohnnutzung maßgeblichen Begegnungsfälle zu.

Sie entspricht den auch an anderen Stellen im Stadtgebiet für eine solche Nutzungsart umgesetzten Straßenbreiten.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist u. a. der Nachweis über die Einhaltung der Brandschutzanforderungen zu erbringen.

Zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro Richter-Richard eine im Auftrag der Maßnahmenträger verfasste „Verkehrliche Studie zur Entwicklung Henriettengarten/Steingaupark“ vorgelegt. Darin wird für die geplanten Wohneinheiten im südlichen Teil des Plangebietes von einer Erschließung ausschließlich über die

Henriettenstraße ausgegangen.
Bezogen auf eine Zahl von ca. 100 hier geplanten Wohneinheiten ergibt sich aus einer vereinfachten Umlage der erzeugten Fahrten auf die einzelnen Straßen danach ein Wert von ca. 350 Kfz-Fahrten/Werktag für die Henriettenstraße.

Für die nach aktuellem Stand im Gebiet Henriettengarten geplanten ca. 120 Wohneinheiten ergeben sich nach dieser Berechnung ca. 420 Kfz-Fahrten/Werktag. Insgesamt – und auch bezogen auf den Anschluss an die Henriettenstraße – kommt es nach dieser Untersuchung durch die städtebauliche Neuordnung zu keiner Mehrbelastung im Straßennetz. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen liegt im Bereich der Bestandsverkehre.

Bedenken bestehen gegen die nach den Bestimmungen der LBO baurechtlich nachzuweisende Anzahl von 1 Stellplatz je Wohnung, die im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf als zu gering eingeschätzt wird.

Im Bebauungsplan wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten für den Teil des südlichen Plangebietes, in dem Geschosswohnungsbau zulässig ist, nicht geregelt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die nach den Bestimmungen der LBO mindestens erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen.

Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Bauantrag ist für das südliche Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit, in Form von Tiefgaragen, geplant.

Im Bebauungsplan sind für das südliche Plangebiet keine Stellplätze oder Garagen festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der für Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigenden Aufstellflächen, ein Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird eine weitere Inanspruchnahme der umliegenden Quartiere, insbesondere des Argonnenweges, durch den Parksuchverkehr, auch aus dem Gebiet Henriettengarten, befürchtet.

Im Bebauungsplan ist für das südliche Plangebiet auch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen geregelt. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in Form von erdüberdeckten Tiefgaragen zulässig.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist auch der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz, einschließlich der dabei zu berücksichtigenden Aufstellflächen für die Feuerwehr, zu führen. Nach Auskunft des Maßnahmenträgers wird dabei die zur baulichen Umsetzung vorgesehene Planung von einem Sachverständigen begleitet.

Unter Beachtung der Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO), z. B. zu der zu gewährleistenden Restfahrbahnbreite/Durchfahrtsbreite, ist zudem das Parken im öffentlichen

Straßenraum nicht ausgeschlossen.

4. Private Stellungnahme

(vom 03.05.2019)

Unter Bezugnahme auf das vorliegende Lärmgutachten wird bemängelt, dass durch die angestrebte Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Grundlagen für ein bereits vorliegendes, konkretes Nutzungskonzept geschaffen werden sollen. Dadurch entbehrt die Planung der „gebotenen Offenheit“. Zudem kann die Umsetzung eines konkreten (Nutzungs-)Konzeptes nicht auf der Grundlage eines Angebots-Bebauungsplanes erfolgen.

Auf der Grundlage der gemeindlichen Planungshoheit werden Bebauungspläne aufgestellt, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die planerische Grundlage bzw. den städtebaulichen Rahmen für den vorliegenden Bebauungsplan stellt das Ergebnis einer vorausgegangenen Mehrfachbeauftragung verschiedener Planungsbüros, für die städtebauliche Neuordnung der Flächen im Plangebiet dar.

Der Gemeinderat war dabei in dieses Planungsverfahren eingebunden und hat beschlossen, dass das von einem dazu tagenden Bewertungsgremium empfohlene Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Grundlage für die Durchführung des dafür erforderlichen Bebauungsplanverfahrens sein soll.

Durch den Angebots-Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form, z. B. mit der Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse im Falle der Neubebauung, wird ein planungsrechtlicher Rahmen für die städtebauliche Neuordnung an dieser Stelle und für die Umsetzung des empfohlenen Konzeptes in der aus Sicht des Gemeinderates dafür gebotenen Tiefe vorgegeben.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch differenzierte Regelungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. zur zulässigen Nutzung.

In Form eines städtebaulichen Vertrages werden die weitergehenden Pflichten der Maßnahmenträger geregelt.

Eine Prüfung von Alternativen, z. B. zu der angeregten Erweiterung des Geltungsbereiches, zur Art der baulichen Nutzung, teils mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), hat bisher nicht stattgefunden.

Im bisherigen Bauleitplanverfahren wurden von Seiten der Anwälte Dr. Kroll und Partner keine Anregungen zur Erweiterung des Plangebietes oder zu der im Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung vorgebracht. Eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf wurde erstmalig im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung abgegeben.

Nach der dazu erfolgten Beschlussfassung des Gemeinderates, soll das empfohlene

städtebauliche Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sein. Hinsichtlich der Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich insgesamt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Durch entsprechend differenzierte textliche Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Bereichen des Gesamtgebietes, auf der Grundlage des § 1 BauNVO, erfolgt eine räumliche Verteilung der zulässigen Nutzungen und die planungsrechtliche Sicherung, der für das Mischgebiet anzustrebenden Nutzungsmischung insgesamt. Die Erforderlichkeit für eine Festsetzung von Teilflächen des Plangebietes als WA zur Erreichung der Planungsziele, ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Ein konkretes Nutzungskonzept eines Investors kann nur dann Grundlage einer Abwägung sein, wenn dessen Umsetzung gesichert ist. Auf der Grundlage eines Angebots-Bebauungsplanes ist dies nicht möglich.

Das empfohlene Ergebnis einer dazu ausgelobten Mehrfachbeauftragung, ist nach dem Willen des Gemeinderates Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung und für die Umsetzung der für diesen Bereich angestrebten Planungsziele, in Form eines Angebots-Bebauungsplanes, mit z. T. differenzierten (textlichen) Festsetzungen. Ergänzend werden städtebauliche Verträge mit den der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen. Die Zulässigkeit künftiger baulicher Vorhaben wird auf dieser planungsrechtlichen Grundlage geprüft.

Durch eine Erweiterung des Plangebietes, unter Einbeziehung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten angrenzenden Flächen, könnten mögliche Konflikte und künftige Belastungen zwischen der geplanten Wohnnutzung im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes und dem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet westlich der Steingaustraße vermieden werden.

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche, südlich der Otto-Ficker-Straße und westlich der Steingaustraße, liegen die bebauten Grundstücke Otto-Ficker-Straße 3 sowie Steingaustraße 10, 12, 14 und 18, mit – nach Durchsicht der Bauakten – insgesamt mindestens 10 Wohneinheiten. Die Gebäude Steingaustraße 18 und Otto-Ficker-Straße 3 werden danach ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Störende Gewerbebetriebe sind hier nicht ansässig. Nach den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind innerhalb der angesprochenen Gewerbegebietsflächen nur Gewerbebetriebe

zulässig, die hinsichtlich der zulässigen „Emission von luftfremden Stoffen und Geruch“ das Wohnen nicht wesentlich stören. In den südöstlich angrenzenden beschränkten Gewerbegebietsflächen sind ausschließlich „nicht störende Gewerbebetriebe i. S. des § 6 BauNVO zulässig“.

Vor dem Hintergrund der zur Planung geäußerten Bedenken, wurde eine ergänzende fachtechnische Stellungnahme zu der bereits vorliegenden Geräuschimmissionsprognose abgegeben. Danach bestehen aus gutachterlicher Sicht gegen die beabsichtigte Planung, mit der Ausweisung eines Mischgebietes mit Wohnbebauung, in räumlicher Nähe zu dem hier festgesetzten Gewerbegebiet, im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz keine Bedenken.

In dem Gutachten wird weiterhin ausgeführt, dass „sich für eine potentielle zukünftige gewerbliche Nutzung bereits aufgrund der bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen ergeben. Eine weitere Einschränkung ergibt sich im Hinblick auf das Emissionsverhalten auch dadurch, dass die umliegende Bestandsbebauung (Wohnhäuser auf den benachbarten Gewerbe- und Mischgebietsflächen) eine potentielle zukünftige gewerbliche Nutzung auf den genannten Flächen bereits reglementiert“. Im Ergebnis ist daher aus gutachterlicher Sicht eine generelle Nutzung der Gewerbeflächen entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nicht gefährdet.

Eine Nutzung des südlichen Plangebietes ausschließlich durch Wohnbebauung widerspricht der für ein Mischgebiet anzustrebenden Nutzungsmischung.

Zur Gliederung des Gesamtgebietes nach dem in dem städtebaulich unterschiedlich ausgeformten Teilgebieten zulässigen Nutzungen, siehe Ausführungen oben. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zum Ausschluss und zur Beschränkung der Wohnnutzung in einzelnen Teilgebieten im nördlichen Planbereich, wird, bezogen auf das insgesamt als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet, eine Mischung der Nutzungen gesichert.

Anstelle einer Wohnnutzung müsste der gesamte östliche Randbereich der südlichen Neubebauung mit einer, gegenüber der angrenzenden Gewerbegebietsfläche weniger störimpfindlichen gewerblichen Nutzung belegt werden.

Zu der angesprochenen planungsrechtlichen Situation und zu den Aussagen der ergänzenden fachtechnischen Stellungnahme zu der Geräuschimmissionsprognose vom 05.04.2018, siehe Stellungnahme oben.

Im Gegensatz zu dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegten Lärmgutachten (vom 05.04.2018) ist dabei nicht von der Bestandsnutzung, sondern von der planungsrechtlich durch den Bebauungsplan geregelten Art der Nutzung auszugehen.

In der beabsichtigten Form werden nachbarschützende Belange berührt.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umsetzung der angestrebten Planung, müsste die östlich angrenzende, als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche ebenfalls überplant werden, mit der Zielrichtung, dort ein (allgemeines) Wohngebiet festzusetzen. In diesem Zusammenhang sollte auch die „derzeit fehlende Erschließung“ der rückwärtigen Grundstücksflächen, insbesondere des Flurstücks 1186 geregelt werden, als Voraussetzung für dessen bauliche Aktivierbarkeit.

Zu der angesprochenen planungsrechtlichen Situation und zu den dazu vorliegenden Aussagen der ergänzenden fachtechnischen Stellungnahme, siehe Stellungnahme oben.

Zu der vorhandenen Erschließungssituation für die angesprochene Fläche, insbesondere für das Flurstück 1186, ergeben sich aus der aktuellen Bauleitplanung keine Änderungen. Nachdem auch das rückwärtig an das bebaute Flurstück 4732, Steingaustraße 18, angrenzende Flurstück 1186 im Eigentum des Einwenders steht, kann die Erschließung der rückwärtigen Fläche über das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Flurstück 4732 gesichert und auch tatsächlich hergestellt werden. Die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit von Westen, über das bisherige BlessOF-Gelände, würde in diesem Bereich festgesetzte Pflanzgebots/Pflanzbindungsfläche beanspruchen und müsste mit dem Eigentümer der davon betroffenen Fläche verhandelt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine solche Erschließungsfläche nicht zwingend erforderlich.

Nur unter Berücksichtigung der o. g. Anregungen und unter der Voraussetzung, dass für die heutigen Gewerbegebietsflächen westlich der Steingaustraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Zielrichtung geändert wird, dort die Wohnnutzung zu ermöglichen (Ausweisung eines Wohngebietes), wird für das beabsichtigte Wohnbauvorhaben im südlichen Teil des Plangebietes, dessen baurechtliche Zulässigkeit gesehen.

Dies ist auch aus Sicht der Vermeidung möglicher Schadensersatzansprüche erforderlich, die ggf. dann entstünden, wenn einer der Eigentümer der gewerblichen Flächen, das hier geltende Planungsrecht ausschöpfen wollte.

Vgl. hierzu die Stellungnahmen oben.

Unter Berücksichtigung der dazu vorliegenden fachtechnischen Stellungnahme zum Thema Schallimmissionsschutz, ist aus Sicht der Verwaltung eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für die Flächen westlich der Steingaustraße keine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Inhalte des geänderten Bebauungsplanes. Aufgrund der durch die Bebauungsplanänderung eingeleiteten Entwicklung im Bereich des ehemaligen Firmengeländes BlessOF und der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur im Bereich der Gewerbegebietsflächen westlich der Steingaustraße, ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates – auf

mittelfristige Sicht eine planungsrechtliche Umwidmung der Flächen in Richtung einer gemischten Nutzung nicht ausgeschlossen.

Dabei sollte ein dafür erforderliches Änderungsverfahren, aufgrund der im Vorfeld zu klärenden Randbedingungen und des Zeitaufwandes für die Grundlagenermittlung, die städtebauliche Planung und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, nicht mit dem nahezu abgeschlossenen, vor dem Satzungsbeschluss stehenden, aktuellen Bebauungsplanverfahren verknüpft werden.

5. Private Stellungnahme

(vom 22.05.2019)

Gegenstand der Stellungnahme ist die im Bebauungsplanentwurf auf dem Flurstück 734 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (gr2) festgesetzte Fläche. Es wird angeregt, diese Gehrechtsfläche, auch im Hinblick auf die Räum- und Streupflicht, auf ein Maß von 2,0 m zu reduzieren. Dies insbesondere auch im Bereich des zentralen "Quartiersplatzes". Nach dem zur Umsetzung empfohlenen städtebaulichen Entwurf der Mehrfachbeauftragung, soll diese Fläche zudem in Teilen für die Außenbewirtschaftung durch den auf der Ostseite geplanten Gastronomiebetrieb genutzt werden und z. T. die Vorzone für die Eingangssituation des hier vorgesehenen Kinogebäudes bilden.

Nach dem Willen des Gemeinderates ist die im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung empfohlene städtebauliche Planung des Büros Bottega und Ehrhardt, Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt nach der Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest.

Die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet und für die planerische Aufwertung der Fläche in ein Mischgebiet, wird durch einen Angebots-Bebauungsplan geschaffen.

Die danach im nördlichen Plangebiet vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen erzeugen, wenn das Nutzungskonzept, wie in der städtebaulichen Planung dargestellt, umgesetzt wird, ein entsprechendes Aufkommen an Besuchern, Kunden und Öffentlichkeit.

Eine der zentralen Aussagen des städtebaulichen Entwurfes, in Bezug auf die zugehörigen Freiflächen, ist, dass die Passanten/Besucher des Gebietes Freiflächen vorfinden, die im Sinne eines halböffentlichen Raumes nutzbar und gestaltet sind.

Im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem sich der Eigentümer zur baulichen Umsetzung der abgestimmten Planung innerhalb eines dafür vereinbarten Zeitraums vertraglich verpflichtet, lässt sich auf der Grundlage eines Angebots-Bebauungsplanes, die bauliche Realisierung einer bestimmten, im planungsrechtlich festgesetzten Baugebiet zulässigen Nutzung, nicht erzwingen.

So lassen sich, Stand heute, z. B. in Bezug

auf die angesprochene Kinonutzung, keine gesicherten Aussagen treffen, ob und zu welchem Zeitpunkt diese Nutzung baulich realisiert werden soll.

Nach der Behandlung und Diskussion der städtebaulichen Ausformung einer möglichen Kino-Nutzung im Gestaltungsbeirat, unter Einbeziehung des vorgesehenen Betreibers, war dieses Thema seit geraumer Zeit nicht mehr Gegenstand der Erörterung und Abstimmung mit der Stadt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Anbindung des Areals an den umgebenden öffentlichen Raum sowie der Betretbarkeit und Durchquerbarkeit der Flächen, wird aber im Bebauungsplan die Festsetzung entsprechender, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegter Flächen erforderlich.

Unter Berücksichtigung von dazu im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragene Anregungen der Grundstückseigentümer, wurden die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen in der Planfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung bereits reduziert.

Beibehalten wird aber die Ausweisung der zentralen, im städtebaulichen Entwurf als möblierter / gestalteter „Stadtplatz“ beschriebenen Freifläche, als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche. Dieser Bereich stellt die Fläche dar, in die die von Norden und Osten ankommenden Wegebeziehungen münden.

Im Hinblick auf den Umfang der im Bedarfsfall zu räumenden und zu streuenden Gehrechtsflächen, könnten die Regelungen der städtischen Satzung zur Räum- und Streupflicht öffentlicher Flächen, Richtschnur und Grundlage sein.

Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit wird aus den o. g. Gründen angeregt, dass im Bereich der platzartigen Aufweitung der Radverkehr nicht zugelassen wird. Die Führung des Radverkehrs soll vielmehr ausschließlich in Richtung der Steingaustraße / Otto-Ficker-Straße erfolgen. Die Gehrechtsfläche nach Norden, zur Stuttgarter Straße, soll lediglich durch den Fußgängerverkehr genutzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist im Plangebiet nicht von einem nennenswerten Anteil an „Raddurchgangsverkehr“ auszugehen. Der Hauptanteil der Radfahrer wird die hier vorhandenen Ziele und Angebote ansteuern. Daher stehen, bei Beachtung des Gebotes der Rücksichtnahme auf die Belange der unterschiedlichen nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (z. B. Schrittgeschwindigkeit für den Radverkehr), Gründe der Verkehrssicherheit nicht gegen eine Nutzung der Flächen auch für den

Radverkehr.

Unter Berücksichtigung der dazu vorgetragenen Anregungen und im Sinne einer redaktionellen Änderung des Bebauungsplanes, wird – beschränkt auf die Fläche des zentralen Innenhofes – durch die Festsetzung eines Gehrechtes 3 (gr3), die Nutzung dieser Fläche für die Allgemeinheit ausschließlich auf den Fußgängerverkehr beschränkt.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“-2. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.08. – 08.09.2017 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der SiVo ö Nr. TA-UA/2018/034, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der TA-UA am 07.11.2018 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend Auszug aus der Sitzungsvorlage ö Nr. TA-UA/2018/034:

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Freiburg

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Es werden Hinweise zur Geotechnik gegeben.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Unitymedia BW

Im Plangebiet liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia. Es besteht grundsätzliches Interesse des Unternehmens an einer Erweiterung seines glasfaserbasierten Kabelnetzes.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde den privaten Vorhabenträgern zur Kenntnis gegeben.

3. Deutsche Telekom

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Der Inhalt der Stellungnahme wurde den privaten Vorhabenträgern zur Kenntnis gegeben.

4. Netze BW

Für die Stromversorgung sind 2 Standorte für Trafostationen – jeweils einer im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes – mit einem Flächenbedarf von 4,0 x 4,5 m je Station, erforderlich.

Entsprechende Standortvorschläge der Vorhabenträger wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Im südlichen Teil des Plangebietes liegen die geplanten Trafostationen an öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg). Ein Standort im nördlichen Plangebiet, auf privater Grundstücksfläche, wurde zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

5. IHK Region Stuttgart

Grundsätzlich kritisch bewertet wird die planungsrechtliche Umwidmung eines bestehenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet. Bei einer Maßnahme der Innenentwicklung, wie beim vorliegenden Bebauungsplan, scheint diese Änderung nach der Art der Nutzung aber vertretbar.

Das bisherige Betriebsgrundstück der Firma BlessOF wird für betriebliche Zwecke dauerhaft nicht mehr benötigt und von der dort ansässigen Firma nur noch zeitlich befristet genutzt.

Vor dem Hintergrund der Erhaltung und Umnutzung des historischen und stadtbildprägenden Betriebsgebäudes an der Stuttgarter Straße und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, hat der Gemeinderat für diese innenstadtnah gelegene, bisherige Gewerbegebietsfläche, deren planungsrechtliche Umwidmung in ein Mischgebiet beschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Planungskonzeption mit Unternehmen im Umfeld abgestimmt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, mit den danach durchzuführenden Beteiligungsschritten, z. B. der jetzt anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Inhalten der Planung abzugeben.

Im bereits abgeschlossenen Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, war die Planungskonzeption bereits Gegenstand der Diskussion.

Die angestrebte Planung sollte sich nicht negativ auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetriebe auswirken.

Beauftragt durch die Investoren wurde eine Geräuschimmissionsprognose vorgelegt, die zum einen die Geräuschimmissionen untersucht, die durch das Vorhaben auf die Umgebung einwirken und andererseits die Geräuschimmissionen, die durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie den Straßenverkehr auf das Plangebiet selbst einwirken. Danach kann ein gewisser

Schalleintrag aus dem westlich angrenzenden Sondergebiet (Baumarkt, Fitnessstudio) in das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand reagiert.

Aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, mit Geschäfts-, Wohn- und Verwaltungsgebäuden, wird ein kritischer Schalleintrag in das Plangebiet nicht erwartet.

6. Handwerkskammer Region Stuttgart

Bedenken bestehen gegen die geplante Umwidmung der rechtsverbindlich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen in Mischgebietsflächen, da dadurch wertvolle, bereits vorhandene Gewerbeflächen verloren gehen.

Anregung, die Flächen im Plangebiet – ggf. im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme – zu ertüchtigen und weiterhin gewerblich zu nutzen.

Zur planungsrechtlichen Umwidmung der heutigen Gewerbegebietsflächen siehe Stellungnahme zu IHK, oben.

7. Polizeirevier Kirchheim

Aufgrund der, insbesondere für den nördlichen Teil des Plangebietes angestrebten Nutzungen aus Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Einzelhandels- und Wohnflächen und die damit verbundene Belebung und Nutzung der umgebenden Freiflächen durch die Öffentlichkeit, sollten schon bei der Planung der zugehörigen Frei- und Verkehrsflächen Aspekte der Kriminalprävention Berücksichtigung finden (z. B. Beleuchtung, Einsehbarkeit der Flächen).

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist vorgesehen, die im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung erforderlichen internen Erschließungsflächen nicht als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen, sondern diese privaten Grundstücksflächen, soweit erforderlich, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Der Inhalt der Stellungnahme wurde den privaten Maßnahmenträgern, zur Berücksichtigung bei deren weiterer Planung, zur Kenntnis gegeben.

8. Verband Region Stuttgart

(Stellungnahme vom 13.09.2017 und Aktennotiz vom 08.12.2017)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte. Damit sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. entsprechende Einzelhandelsagglomerationen, mit zentrenrelevanten Sortimenten, an diesem Standort aus regionalplanerischer Sicht nicht zulässig. Aufgrund der Zuordnung des Bereiches zu den im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandorten, sind

Für die nach dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vorgesehene Einzelhandelsnutzung im Plangebiet werden, aufgrund der dazu bestehenden regionalplanerischen Vorgaben, die nach dem städtischen Einzelhandelsgutachten als innenstadtrelevant eingestuften Sortimente durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung wird, dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (oder entsprechende Agglomerationen) prinzipiell zulässig.

Mit dem planungsrechtlichen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen wird den regionalplanerischen Vorgaben, im Hinblick auf die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels an dieser Stelle, Rechnung getragen.

entsprechend, auf den Bereich des historischen Fabrikgebäudes beschränkt.

Für den nach Bebauungsplanentwurf ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, wird dessen zulässige Größe durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

9. Regierungspräsidium Stuttgart

Zu Belangen der Denkmalpflege werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Durch die beabsichtigte Realisierung mehrerer Einzelhandelsbetriebe, jeweils unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, liegt die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration nahe.

Sofern die Entstehung dieser Agglomerationen nicht planungsrechtlich ausgeschlossen wird, ist gutachterlich darzulegen, ob das Plangebiet noch dem Ortskern zuzurechnen ist und ob durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzungen zu erwarten sind.

In der Stellungnahme des Verbandes Region Stuttgart zum Bebauungsplanentwurf wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet den im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandorten zugeordnet ist.

Damit sind großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder entsprechende Agglomerationen, grundsätzlich zulässig.

Durch den planungsrechtlichen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, wird den regionalplanerischen Zielsetzungen Rechnung getragen.

Wünschenswert wären Angaben zur Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten.

Nach dem der Verwaltung vorliegenden Stand, sollen im Plangebiet ca. 180 – 200 Wohneinheiten baulich umgesetzt werden.

10. Landratsamt Esslingen Gesundheitsamt

Angesprochen werden die Themenbereiche Altlasten, Abwasserbeseitigung und Lärm.

Siehe dazu die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu den Bedenken und Anregungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz und des Gewerbeaufsichtsamtes.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) Oberflächengewässer

Im Falle eines Extremhochwassers wird der nördliche Teil des Plangebietes

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

überschwemmt. Um das Schadensrisiko zu minimieren, ist hier eine angepasste Bauweise vorzusehen.

Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung

Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen. Im weiteren Verfahren sind § 55 Abs. 2 WHG sowie die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser ist nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht soweit möglich über eine mind. 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Dabei ist im Vorfeld zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind und ob eine Versickerung im Hinblick auf die bekannten Bodenbelastungen möglich ist. Der Niederschlagswasserabfluss ist durch verbindlich vorgegebene Dachbegrünung, versickerungsfähige Pkw-Stellplätze etc. zu minimieren.

Zwischenzeitlich wurde für beide Teile des Plangebietes ein Entwässerungskonzept vorgelegt und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie der Stadt Kirchheim abgestimmt. Es ist vorgesehen, die Umsetzung der danach erforderlichen Maßnahmen durch die Vorhabenträger soweit möglich im Bebauungsplan und ergänzend im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zu regeln. Zudem werden z. B. die Begrünung von Flachdächern, die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und die Erdüberdeckung von Tiefgaragen im Bebauungsplan geregelt.

Grundwasserschutz

Es werden Hinweise auf den Grundwasserstand im Plangebiet und zur baulichen Ausführung von Tiefgaragen gegeben. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz- und Altlastenkataster

Das Plangebiet wurde über einen langen Zeitraum gewerblich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich der Altstandort „Otto-Ficker Hauptgelände Teilfläche Nord“. Insbesondere im Hinblick auf die geplanten sensiblen Folgenutzungen (z. B. Wohnungsbau) sind die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze sachgerecht zu berücksichtigen.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Umnutzung der Grundstücke, auch zu Wohnzwecken, wurde eine im Auftrag der Vorhabenträger verfasste Altlastenuntersuchung vorgelegt. Danach sind bereichsweise Untergrundverunreinigungen mit PAK und Schwermetallen vorhanden. Festgestellt

Sämtliche Aushubmaßnahmen sind daher durch einen Gutachter zu begleiten. Bei gesichertem Nachweis der Beseitigung von abfallrelevantem Bodenmaterial wird ein Ausscheiden des Standorts aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster geprüft. Bei einer geplanten Versickerung im Bereich von Flächen mit Bodenbelastungen ist vorher nachzuweisen, dass ein Austrag von Schadstoffen nicht zu besorgen ist.

wurden Verunreinigungen, die im Zuge von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind und somit eine Entsorgungsrelevanz aufweisen. Daher wird empfohlen, bei Eingriffen in den Untergrund einen Gutachter hinzuzuziehen. Ein Handlungsbedarf im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers ist nach Ansicht der Gutachter aus den Ergebnissen der Untersuchung nicht abzuleiten.

Gewerbeaufsichtsamt

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umnutzung der bisherigen Gewerbegebietsflächen, durch die planungsrechtliche Umwidmung des Gebietes von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, nach der Art der Nutzung. Das Plangebiet unterliegt einer erhöhten Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen (Stuttgarter Straße, Steingaustraße). Auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Baumarkt und die dort gegebenen betrieblichen und organisatorischen Abläufe, stellt die beabsichtigte Planung einen wesentlichen Eingriff in den vorhandenen planungsrechtlich geregelten Zustand dar.

Im Hinblick auf die im nördlichen Planbereich vorgesehenen Nutzungen (Büro, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen etc.) und die verschiedenen, hier geplanten Kultur-, Freizeit- und Sportangebote, ist deren Gebietsverträglichkeit mit der geplanten bzw. bestehenden Wohnbebauung nachzuweisen. Hierbei ist in besonderem Maße auf die verkehrliche Erschließung / Erreichbarkeit der geplanten Freizeiteinrichtungen (Kino, Kletterhalle, Gaststätten) abzustellen, die häufig erst abends oder am Wochenende besucht werden. Dies umfasst, neben dem Parkierungslärm, auch die fußläufige Zuwegung zu den Freizeiteinrichtungen (als Teil der Betriebsgeräusche) und deren Würdigung nach der TA Lärm.

Im Ergebnis wird die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als erforderlich angesehen, die den o. g. Gegebenheiten in ausreichendem Maße Rechnung trägt.

Durch die privaten Träger der Maßnahme wurde eine Untersuchung der Geräuschimmissionen vorgelegt, die einerseits durch das Vorhaben auf die Umgebung einwirken sowie der Geräuschimmissionen, die andererseits durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie den Straßenverkehr auf das Plangebiet selbst einwirken. Danach erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan, bei deren Bebauung / Nutzungsänderung ggf. bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Im Rahmen des baurechtlichen (Genehmigungs-)Verfahrens, ist für die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets der Nachweis über passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu erbringen. Bei der Errichtung der, bzw. bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzwürdigen Wohn-, Büroräumen oder ähnlichen Nutzungen entsprechend der Mindestanforderungen der DIN 4109 an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind auf der Basis der Außenlärmpegel nachzuweisen.

Kreisbrandmeisterstelle

Für das Plangebiet werden die Anforderungen an die Löschwasserversorgung benannt.

Diese Anforderungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin wird auf die nach der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen erforderlichen Zu-, Durchfahrts- und Aufstellflächen und die daran zu stellenden Anforderungen hingewiesen.

Das planende Ingenieurbüro für den südlichen Teil des Plangebietes wurde auf das Thema der Rettung im Brandfall und auf die dabei zu beachtenden Vorschriften der VwV Feuerwehrflächen hingewiesen. Nach Auskunft des Vorhabenträgers für den südlichen Teil, wird er bei Fragen des Brandschutzes gutachterlich begleitet.

Naturschutz

(Stellungnahmen vom 08.09.2017 / 15.03.2018 / 16.04.2018)

Hingewiesen wird auf die erforderlichen Untersuchungs- und Prüfinhalte sowie auf die vorgegebenen rechtlichen Prüfschritte der – für die Umsetzung der Planung notwendigen – speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Im Hinblick auf das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorliegende Gutachten wird festgestellt, dass dieses die fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht erfüllt.

Nach Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 16.04.2018 festgestellt, dass gegen die überarbeitete Fassung keine Bedenken mehr bestehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis darauf, dass mögliche Änderungen der dieser Betrachtung zugrunde liegenden Planungen sich ggf. auch auf die Aussagen des Gutachtens auswirken.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Private Stellungnahme

Im Hinblick auf die Flächen und Nutzungen, für die intensiver Kunden-/Besucherverkehr zu erwarten ist (z. B. Kino, Praxen) wird angeregt, überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten mit Pedelec-

Die Anregung wurde an die privaten Maßnahmenträger weitergegeben.

Im Rahmen von erforderlichen baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind hinsichtlich der

Ladeinfrastruktur in großzügiger Anzahl bereitzustellen.

nachweiszuweisenden Fahrradabstellplätze die daran gestellten Anforderungen nach den Bestimmungen der LBO zu erfüllen.

Anregung, mehr Fahrradabstellplätze bereitzustellen als nach der LBO erforderlich. Auch für das Abstellen von Cargorädern und Kinderanhängern sollten entsprechende Flächen berücksichtigt werden.

Die Anregung wurde den privaten Maßnahmenträgern mitgeteilt. Art und Anzahl der baurechtlich nachzuweisenden Fahrradabstellflächen bemessen sich nach den Vorgaben der LBO.

Ausrüstung oder zumindest Vorbereitung der Tiefgaragenplätze mit der entsprechenden Ladeinfrastruktur für die Nutzung der E-Mobilität.

Die Anregung wurde an die privaten Maßnahmenträger weitergegeben.

Bei Verzicht auf einen Pkw sollte der baurechtlich notwendige TG-Stellplatz als Abstellfläche für Fahrräder genutzt werden dürfen.

Nach der LBO können bis zu 25 % der notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrrad-Stellplätze herzustellen.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauung sollte die Möglichkeit einer Bikesharing-Station geprüft werden.

Die Anregung wurde an die privaten Maßnahmenträger weitergegeben.

Die künftigen Bewohner sollten frühzeitig auf das Carsharing-Angebot in Kirchheim aufmerksam gemacht werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht relevant.

Private Stellungnahme

Nach Ablauf der Beteiligungsfrist wurde von Seiten der Eigentümer angeregt, im Bebauungsplan nördlich des Fabrikgebäudes eine höhere Anzahl von Stellplätzen zu ermöglichen, als nach dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung an dieser Stelle vorgesehen.

Danach waren auf dieser freiräumlich gestalteten Fläche ca. 48 Stellplätze geplant. Der erwartete Bedarf für die geänderte Nutzung wird weit höher eingeschätzt.

Für die Flächen nördlich des historischen Fabrikgebäudes, die schon heute als Parkierungsflächen genutzt werden, setzt der Bebauungsplanentwurf die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen fest.

Im Sinne einer Mindestbegrünung ist diese Stellplatzfläche durch Baumstandorte zu gliedern.

Die vorhandene Baumreihe südlich der Stuttgarter Straße wird durch Pflanzbindung gesichert.

Bei der tatsächlichen Zuordnung dieser Stellplätze im bauordnungsrechtlichen Verfahren und bei deren zeitlicher Nutzung, sind die Ergebnisse der vorliegenden Schallimmissionsprognose zu beachten.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.11.2018 bis 11.01.2019 durchgeführt.

Aufgrund von einzelnen Änderungen des ausgelegten Planentwurfes wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanes nach § 4 a BauGB erforderlich.

Einen entsprechenden Beschluss fasste der TA-UA in seiner Sitzung am 03.04.2019.

Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 17.04. – 22.05.2019 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der SiVo ö Nr. TA-UA/2019/018, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird.

Über diese Sitzungsvorlage hat der TA-UA am 03.04.2019 beraten und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend Auszug aus der Sitzungsvorlage ö Nr. TA-UA/2019/018:

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Handwerkskammer Region Stuttgart

Es wird erneut angeregt, wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geschehen, auf die planungsrechtliche Umwidmung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen in ein Mischgebiet zu verzichten.

Das gesamte Areal sollte wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, anstatt durch die Ausweisung eines Mischgebietes, mit der dort gegebenen Zulässigkeit des Wohnens, gewerbliche Nutzungen zu verdrängen.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes intensiv über die Anregung der Handwerkskammer beraten und die planungsrechtliche Umwidmung der Fläche in ein Mischgebiet beschlossen. Während der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden soll, wird für den nördlichen Teil durch entsprechende textliche Festsetzungen eine Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung planungsrechtlich gesichert.

2. Regierungspräsidium Stuttgart

Höhere Raumordnungsbehörde

Der Planbereich liegt innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandortes für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Unter Bezugnahme auf das vorliegende Nutzungskonzept und mit Verweis auf die Agglomerationsregelung nach Regionalplan, wird angeregt, die im Gebiet Mi1a bisher uneingeschränkt zulässige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung „geschossflächenbezogen zu beschränken“.

Nach den dazu vorliegenden, weitergehenden Nutzungsüberlegungen der Investoren, ist nicht auszuschließen, dass Teile des 1. Obergeschosses (1. OG) baulich mit einer im EG geplanten Einzelhandels-Einheit verbunden werden und damit auch für Einzelhandelszwecke genutzt werden sollen. Vor diesem Hintergrund wird die Anregung zur Beschränkung der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung in der Form berücksichtigt, dass diese Nutzung in den mit Mi1a festgesetzten Bereich oberhalb des 1. OG ausgeschlossen wird.

3. Landratsamt Esslingen

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Im Hinblick auf das Vorhandensein eines Brauchwasserbrunnens im Plangebiet wird angeregt, zu diesem Thema einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden der Anregung entsprechend ergänzt.

Naturschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz müssen verbindlich übernommen und durchgeführt werden. Davon betroffen sind Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Fledermäusen. Die dabei als vorgezogener Ausgleich umzusetzenden CEF-Maßnahmen, sind unter fachlicher Begleitung durchzuführen.

In den städtebaulichen Vertrag, der in Ergänzung zum Bebauungsplan mit den Maßnahmeträgern abgeschlossen wird, wird eine entsprechende Regelung zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz aufgenommen.

Gewerbeaufsicht

Die Realisierbarkeit der angestrebten Planung wurde anhand einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. In die textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.10) des Bebauungsplanes wurden die aus Gründen des Schallschutzes erforderlichen und umzusetzenden Maßnahmen aufgenommen. In Ergänzung dieser Regelungen wird angeregt, zumindest bei Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB (A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die textlichen Festsetzungen werden der Anregung entsprechend ergänzt.

Es ist sicherzustellen, dass die im schalltechnischen Gutachten aufgeführten „weiteren Schallschutzmaßnahmen“ bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet werden.

Es ist vorgesehen, neben anderen vertraglichen Inhalten, auch die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen, in einem das Bauleitplanverfahren ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit den Maßnahmeträgern zu regeln.

Gesundheitsamt

Im Hinblick auf den im Plangebiet vorhandenen Brauchwasserbrunnen wird auf die Stellungnahme des WBA verwiesen.

Wie vom WBA angeregt, wird zu dem im Geltungsbereich vorhandenen Brauchwasserbrunnen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer möglichen Verwendung des Wassers sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Sollten sich bei der weiteren Umsetzung der Planung Hinweise auf bisher nicht bekannte (Boden-)Belastungen ergeben, ist das „Amt für WBA“ zu informieren.

Der unter Ziffer 3.9 im Bebauungsplan vorhandene Hinweis zum Thema Bodenbelastungen, wird der Anregung entsprechend ergänzt.

Bei der Abwasserentsorgung in Mischwassersystemen sollte der Anteil des Niederschlagswassers möglichst reduziert werden.

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wurden entsprechende Entwässerungskonzepte vorgelegt und mit dem WBA abgestimmt.

Das in der schalltechnischen Untersuchung genannte Ziel, durch die danach umzusetzenden Maßnahmen die vorhandenen schädlichen Lärmeinwirkungen zu verringern, wird begrüßt.

Durch die Umsetzung, der vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, werden die Voraussetzungen für die bauliche Realisierung, der durch den Bebauungsplan angestrebten Nutzungskonzeption geschaffen.

Aus Sicht der Gesundheitsvorsorge wird angeregt, zu prüfen, ob durch den Verkehr auf der nördlich angrenzenden Stuttgarter Straße eine Überschreitung von Richt- oder Grenzwerten für Luftschadstoffe zu erwarten ist, die dann ggf. Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen erforderlich machen.

Der Abstand der Bebauung im Plangebiet zum Fahrbahnrand der Stuttgarter Straße beträgt zwischen ca. 10 und 40 m. Aufgrund der hier zwischen Stuttgarter Straße und Osianderstraße vorhandenen Grünfläche, beträgt das Maß der von Bebauung freigehaltenen öffentlichen Fläche an dieser Stelle ca. 65 m, so dass von einer guten Durchlüftung im Bereich des Straßenraumes auszugehen ist. Für die Bebauung im Plangebiet, südlich der Stuttgarter Straße, ist die Zulässigkeit der Wohnnutzung nach Bebauungsplan auf die Geschossebenen oberhalb des 1. OG beschränkt und damit erst auf einem Höhenniveau von mehr als 8,0 m über der Höhenlage der Verkehrsfläche zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen im Umfeld der beiden Standorte für Trafostationen, im südlichen Teil des Plangebietes, liegen ggf. im Einwirkungsbereich der elektromagnetischen Felder dieser Umspannstationen.

Bei den beiden Stations-Standorten handelt es sich um Standorte, die zwischen dem Energieversorger und dem Maßnahmeträger abgestimmt wurden. Während der Abstand des südlichen Stationsgrundstücks zur nächstgelegenen überbaubaren Fläche ca. 10 m beträgt, handelt es sich bei der

nördlichen Versorgungsfläche um ein Abstandsmaß von ca. 2 – 2,5 m zur angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche.
Nach Auskunft des Stromversorgungsunternehmens werden dessen Stationsgebäude und –anlagen baulich so ausgeführt, dass durch deren Abschirmungswirkung, außerhalb der Anlagen keine negativen Einwirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Amt für Geoinformation und Vermessung

Es wird angeregt, die Plangrundlage in einzelnen Punkten redaktionell zu ergänzen.

Wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Feuerlöschwesen/Katastrophenschutz

Es wird auf das Erfordernis einer gesicherten Löschwasserversorgung für das Plangebiet hingewiesen und die dabei zu berücksichtigenden Vorgaben genannt.

Die genannten Anforderungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung, insbesondere für den neu zu erschließenden südlichen Teil des Plangebietes, zu berücksichtigen.

Es erfolgt der Hinweis auf die Berücksichtigung der Vorgaben der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrlflächen bei der Planung der Gebäude und Erschließungsanlagen. Auf die danach erforderlichen Zu-, Durchfahrts- und Aufstellflächen und die daran zu stellenden Anforderungen wird hingewiesen.

Die Grundstückseigentümer und das in deren Auftrag planende Ingenieurbüro wurden, unter Bezugnahme auf die dazu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme der Kreisbrandmeisterstelle, frühzeitig auf das Thema der Rettung im Brandfall und die dabei zu beachtenden Vorschriften der VwV hingewiesen. Nach Auskunft des Vorhabenträgers für den südlichen Teil, wird er bei Fragen des Brandschutzes gutachterlich begleitet.

Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs aus dem Kreis der beteiligten Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachfolgend aufgeführt. Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Private Stellungnahme (vom 10.01.2019)

Für die beiden geplanten Neubauten südlich des historischen Fabrikgebäudes wird – in Abweichung zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung – aus Gründen der besseren Vermarktbarkeit angeregt, die Zulässigkeit der Wohnnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt gliedert sich in 2 Teilflächen mit unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung und Nutzungsverteilung. Während der südliche Teil des Plangebietes ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden soll, ist, z. T.

planungsrechtlich auszuweiten.
Anstelle einer Zulässigkeit des Wohnens nur oberhalb des 2. Obergeschosses, soll die Wohnnutzung bereits oberhalb der Ebene des Erdgeschosses planungsrechtlich ermöglicht werden.

unter Erhaltung und Umnutzung vorhandener stadtbildprägender Bausubstanz, im nördlichen Teil eine Mischung aus gewerblicher und kultureller Nutzung, ergänzt durch Wohnnutzung in untergeordnetem Umfang, geplant.

Für die beiden Neubauten südlich des Fabrikgebäudes wird nach der Art der Nutzung ein Mi 1b festgesetzt. Im Mi 1b ist die Wohnnutzung nur oberhalb des 2. OG zulässig. In den textlichen Erläuterungen des Büros Bottega und Ehrhardt zur Mehrfachbeauftragung wird ausgeführt, dass die Nutzung an dieser Stelle einen „Nutzungsmix aus Gewerbe-, Büro- und Praxisflächen sowie einem Dachgeschoss mit Wohnungen“ vorsieht. Nach bisheriger Beschlusslage des Gemeinderates ist das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Grundlage für den Bebauungsplan.

Für den nördlich des Gebäudes Steingaustraße 10 vorgesehenen Neubau sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu ändern, dass – dem Ergebnis der dazu geführten Vorberatungen entsprechend – entweder ein bis zur Traufe 3-geschossiger Baukörper mit Satteldach oder ein 3-geschossiger Flachdach-Baukörper, mit zurückgestaffelter vierter Geschossebene planungsrechtlich ermöglicht wird.

Auf der Grundlage der für diesen Bereich im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit den hier zulässigen Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen und der zulässigen Dachform, kann ein Baukörper realisiert werden, der den dazu abgegebenen Anregungen und dem zitierten Ergebnis der Besprechung vom 19.06.2017 entspricht.

Eine Modifizierung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) für den nördlichen Teil des Plangebietes, wird Änderungsbedarf gesehen.
Angeregt wird die Verwendung einer textlichen Festsetzung, die – dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend – die maximale EFH mit einem Maß von 1,2 m über dem bestehenden Gelände festsetzt.

Die Anregung zur Erhöhung der EFH um 0,3 m, auf einen Wert von 308,00, für den Bereich des historischen Fabrikgebäudes, wird berücksichtigt.

Die vorhandenen Gebäude bzw. deren genehmigtes Bauvolumen genießen Bestandsschutz.

Erklärtes Ziel der städtebaulichen Planung ist die Erhaltung, Sanierung und Umnutzung der stadtbildprägenden Bausubstanz südlich der Stuttgarter Straße und nicht der Abbruch und die Neubebauung an dieser Stelle.

Auch für den nordwestlichen Teil des Plangebietes (Neubau Kino) werden die hier maximal zulässigen

Erdgeschossfußbodenhöhen auf einen Wert von 308,00 m angehoben.

Über die für diesen Bereich angestrebte städtebauliche Entwicklung wurde, auf der Grundlage einer Überarbeitung der Planung durch das Büro Bottega und Ehrhardt, im

Gestaltungsbeirat beraten.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen wird – trotz der Möglichkeit einer Anhebung der EFH – die in der überarbeiteten Planung dargestellte maximale Höhenentwicklung gesichert.

Bei der Festsetzung einer absoluten Höhe über Normal-Null (NN) handelt es sich um einen eindeutigen Wert.

Im Gegensatz dazu, ergibt sich bei einer Festsetzung, die sich auf das „bestehende Gelände“, das ja verändert werden kann, bezieht, ggf. Diskussionsbedarf.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen im Bereich des Bestandsgebäudes (mit Kanaldeckelhöhen zwischen 305,9 und 306,8) würde sich bei der gewünschten Festsetzung der EFH, mit 1,2 m über dem bestehenden Gelände, ein Wert ergeben, der unterhalb der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Höhe läge.

Angeregt wird, die im Bebauungsplan enthaltene zeichnerische Festsetzung zur Zulässigkeit des auf der Nordseite des historischen Fabrikgebäudes vorgesehenen Rampenbauwerks zu modifizieren, um dadurch die für Stellplätze vorgesehenen Flächen auf der Nordseite nicht unnötig zu verkleinern.

Grundlage für die auf der Nordseite des historischen Gebäudes angebauten Rampe, sind die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung vorgelegten Planunterlagen.

Im Bebauungsplan festgesetzt ist eine überbaubare Fläche für die geplante Rampe, die etwas größer ist als das dargestellte Rampenbauwerk und für dessen bauliche Herstellung etwas „Spielraum“ ermöglicht. Im Hinblick auf die baurechtliche Zulässigkeit offener Stellplätze (deren Abgrenzung reicht bis an die überbaubaren Flächen für die Rampe) ergibt sich daraus keine Verschlechterung, da Stellplätze innerhalb überbaubarer Flächen zulässig sind.

Es bestehen Bedenken gegen die zeichnerische Darstellung der Stellplatzflächen nördlich des Fabrikgebäudes.

Die zeichnerische Darstellung der Stellplatzflächen entspricht den Regelungen in der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Gefordert wird eine Berücksichtigung der im Zuge der Stuttgarter Straße auf dem Gewerbegrundstück vorhandenen Baumreihe, bei der Berechnung der auf der Stellplatzfläche nach Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Anzahl der Bäume.

Im Entwurf des Büros Bottega und Ehrhardt – der planerischen Grundlage für das Bebauungsplanverfahren – und nach den zugehörigen textlichen Erläuterungen zu dieser Planung, ist die nördliche Vorzone des historischen Fabrikgebäudes als gestalteter „durchgepflasterter Platzbelag, als SharedSpace ausgebildet, mit einer großen Anzahl an präzisen Baumfeldern, Wasserbecken und Sitzbänken ...“.

Diese Planung sieht 48 Stellplätze und 32, diese Stellplatzflächen gliedernde Baumstandorte vor, d. h. ein Verhältnis von 1 Baum je 1,5 Stellplätze, zusätzlich zu der vorhandenen Baumreihe entlang der Stuttgarter Straße.

Aufgrund einer entsprechenden Anregung des Eigentümers (mit Plandarstellung) im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung, hat der TA-UA der Ausweisung der gesamten nördlichen Vorzone als Stellplatzfläche zugestimmt, einschließlich eines bisher als nicht versiegelte Grünfläche ausgebildeten Bereiches von ca. 750 m² Fläche.

Dies allerdings unter der Maßgabe, dass – im Sinne einer Mindestbegrünung – diese Stellplatzflächen durch Baumstandorte zu gliedern sind.

Nach der entsprechenden textlichen Festsetzung ist bei der Anlage großflächiger oberirdischer Stellplatzflächen je 6 offener Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt dabei 6 m².

Die am nördlichen Gebietsrand, im Zuge der Stuttgarter Straße vorhandene Baumreihe, mit ihrem ca. 50 Jahre alten Baumbestand, ist im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt und kann, nach den dort enthaltenen Regelungen, beim Nachweis der auf der Stellplatzfläche zu pflanzenden Bäume nicht angerechnet werden.

Die im Bebauungsplan enthaltene Regelung entspricht den Vorgaben für die Begrünung großflächiger Stellplätze an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Eine entsprechende Festsetzung (1 Baum je 6 Kundenstellplätze, Mindestgröße der Baumscheibe 6 m²) ist z. B. im Bebauungsplan „Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau“, als Vorgabe für die Begrünung der Parkierungsfläche auf dem benachbarten Nanzcenter enthalten.

Bei einer Anrechnung der nördlich des Fabrikgebäudes vorhandenen und mit einer Pflanzbindung belegten 17 Bäume, müssten, bei einer angenommenen Stellplatzzahl von ca. 100 Stellplätzen in diesem Bereich, keine weiteren Bäume zur Gliederung der Stellplatzfläche gepflanzt werden.

Es wird angeregt, für die beiden geplanten

Zum Verzicht auf eine Festsetzung, die sich

Neubauten südlich des historischen Fabrikgebäudes die nach Bebauungsplanentwurf zulässige EFH von 307,00 m über NN zu erhöhen. Angeregt dafür wird ein Maß von 1,2 m über dem bestehenden Gelände.

auf das bestehende Gelände bezieht, siehe Stellungnahme oben. Die bisher im Bebauungsplanentwurf enthaltene EFH für diesen Bereich, kam unter Berücksichtigung des Vorschlags für die EFH des Kino-Neubaus (307,00 m), im westlich angrenzenden Teil des Plangebietes, zustande.

Im Hinblick auf die geänderte Bebauungsplanfestsetzung zur Höhenlage der nördlich gelegenen historischen Bebauung, kann die Anregung dahingehend berücksichtigt werden, dass die maximal zulässige EFH für die beiden südlichen Neubauten ebenfalls auf einen Wert von 308,00 m angehoben wird.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus d. J. 1995 ist im Bereich zwischen den Gebäuden Steingaustraße 8 und 10 (Otto-Ficker-Straße) ein Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (grflr1) festgesetzt. Ein Teil dieser belasteten Fläche entfällt auf das Grundstück BlessOF, Flst. 734 und ein weiterer Teil auf das Grundstück Steingaustraße 10, Flst. 730/1, das im Eigentum einer Grundstückseigentümergeinschaft steht.

In den textlichen Festsetzungen zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird aufgeführt, zu wessen Gunsten die Belastungen der beiden Teilflächen in diesen Bebauungsplan aufgenommen wurden. Danach zählen zum Kreis der Berechtigten weder das Flurstück 734 (BlessOF) noch das Flurstück 730/1 (Steingaustraße 10).

Im Vergleich zu den bisherigen Regelungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. zum Kreis der Begünstigten, wird die zu Flst. 734 gehörende Teilfläche nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nun mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Steingaustraße 10, Flst. 730/1, belastet, während eine solche Belastung zugunsten des Flst. 734 nicht für das Flst. 730/1 festgesetzt ist. Darin wird eine Ungleichbehandlung gesehen.

Das Grundstück Steingaustraße 10 nimmt nicht an der planungsrechtlichen Umwidmung teil, die Inhalt der aktuellen Bebauungsplanänderung ist und sich i. W. auf das ehemalige Betriebsgelände BlessOF erstreckt.

Aus diesem Grund wurde diese Grundstücksfläche auch nicht in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und damit auch keine Veränderung im Hinblick auf das dort festgesetzte Geh-, Fahr-, Leitungsrecht vorgenommen.

Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts ergibt sich, dass die Belastung des Flst. 734 zugunsten des Grundstücks Steingaustraße 10 weder von der bisherigen Regelung umfasst wurde noch tatsächlich erforderlich ist.

Aus diesem Grund werden die textlichen Festsetzungen dahingehend modifiziert, dass danach eine Belastung des Flst. 734 zugunsten des Flst. 730/1 entfällt.

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, Leitungsrechts im Bebauungsplan wird ein

tatsächliches Nutzungsrecht für die entsprechend ausgewiesenen Flächen nicht begründet.

Hierfür wird eine privatrechtliche Lösung durch vertragliche Regelung, Eintrag einer Dienstbarkeit o. ä. erforderlich.

Es bleibt den beteiligten

Grundstückseigentümern unbenommen, zur Regelung der Erschließungssituation ihrer Flächen eine solche privatrechtliche Vereinbarung zu treffen, die z. B. auch Aussagen im Hinblick auf die Nutzung, Unterhaltung und Kostentragung für diese privaten Erschließungs- und Verkehrsflächen enthält.

Für die beiden geplanten Neubauten südlich des historischen Fabrikgebäudes, muss im Bebauungsplan zwingend ein Zufahrtsrecht vorgesehen werden.

Die beiden angesprochenen Bauflächen liegen auf dem Flurstück 734. Dieses ungeteilte Grundstück grenzt im Norden und Osten an öffentliche Verkehrsflächen, über die die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der Fläche erfolgt.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Regelung eines entsprechenden Zufahrtsrechtes bzw. die Belastung des Flurstücks zugunsten desselben Flurstücks im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die im Bereich des Flurstücks 734 im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechtsflächen zugunsten der Allgemeinheit werden als zu umfangreich bewertet. Es wird angeregt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen durch die Gemeinde zu unterhalten.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, auf der Grundlage des dazu empfohlenen Entwurfes aus der Mehrfachbeauftragung, wird für das bisher gewerblich genutzte Areal die planungsrechtliche Umwidmung und Aufwertung in ein Mischgebiet angestrebt. Die danach vorgesehenen vielfältigen Nutzungen erzeugen ein entsprechendes Aufkommen an Besuchern und Öffentlichkeit. Die künftigen Nutzer sollten dabei – nach dem Entwurf des Büros Bottega und Ehrhardt – gestaltete und im Sinne eines halböffentlichen Raumes benutzbare Flächen mit Aufenthaltsqualität vorfinden (vgl. hierzu den Lageplan zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung).

Zur Gewährleistung der Anbindung des Areals an den umgebenden öffentlichen Raum und zur planungsrechtlichen Sicherung der Betretbarkeit und Durchquerbarkeit der Flächen, werden im Bebauungsplan entsprechende, mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Bereiche definiert. Der diesbezüglichen Anregung der Eigentümer entsprechend, werden die mit

Gehrecht belegten Flächen gegenüber der ausgelegten Planfassung reduziert. Beibehalten wird die Ausweisung der zentralen, im städtebaulichen Entwurf als möblierter/gestalteter „Stadtplatz“ beschriebenen Freifläche, als mit einem Gehrecht belegte Fläche. Dabei stehen die geplante gastronomische Nutzung und der private Anlieferungsverkehr in diesem Bereich, nicht im Widerspruch zur Belegung der Flächen mit einem Gehrecht. Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen sind weiterhin Teil des Privatgrundstücks und können z. B. als anrechenbare Grundstücksflächen bei der Ermittlung der zulässigen Nutzung herangezogen werden. Eine Unterhaltung von privaten Grundstücksflächen durch die Stadt scheidet vor diesem Hintergrund aus.

Im Lageplan zum Bebauungsplan ist der Gebäudebestand auf Flst. 734 nicht vollständig enthalten. Es wird angeregt, die verwendete Plangrundlage entsprechend zu ergänzen.

Im Zuge der zeichnerischen Bearbeitung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde der bauliche Bestand nicht vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft sowohl den nördlichen als auch den südlichen Teil des Plangebietes und hat keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz. Im Sinne einer redaktionellen Ergänzung wird der fehlende bauliche Bestand in den Lageplan übernommen.

Die im Bebauungsplan enthaltene Regelung zur erforderlichen Höhe der Erdüberdeckung von Tiefgaragen (=mindestens 0,6 m) wird als „unüblich und sachlich nicht gerechtfertigt“ bewertet. Als üblich und ausreichend für eine Begrünung der Tiefgaragendecken wird eine Höhe der Substratschicht von maximal 0,15 m angesehen.

Das im Bebauungsplan enthaltene Maß für die erforderliche Erdüberdeckung von Tiefgaragen ist erforderlich, um dort eine wirksame Bepflanzung und Rückhaltung von Oberflächenwasser zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um eine Festsetzung, die bei Bebauungsplänen aus den letzten Jahren (z. B. „Steingauquartier“, „Paradiesle“) mehrfach verwendet wurde. Für den südlichen Teil des Plangebietes, mit den dort geplanten Tiefgaragen, stellt die Regelung kein Problem dar. Erdüberdeckungen mit einer Schichthöhe von 0,1 – 0,15 m finden Anwendung bei der Begrünung von Flachdächern bei Hochbauten.

Die innerhalb des historischen Fabrikgebäudes festgesetzte „Knödellinie“ kann nicht nachvollzogen werden und ist zu entfernen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, erfolgt nach der Planzeichenverordnung (PlanZV) durch eine „Knödellinie“. Die hier angesprochene Linie im Bereich des

durch überbaubare Fläche umgrenzten baulichen Bestandes des historischen Fabrikgebäudes, grenzt unterschiedliche Gebäudehöhen und Geschossigkeiten (= Maß der Nutzung) voneinander ab. Nach der Art der Nutzung ist für diesen Bereich insgesamt ein „Mi 1a“ festgesetzt. Die Gebäude sind damit „nicht ausgenommen“ von der Zuordnung zu einer Nutzungsschablone.

Private Stellungnahme

(vom 28.01.2019)

zu den Themen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Otto-Ficker-Straße und zur Begrünung der großflächigen Stellplatzfläche nördlich des historischen Fabrikgebäudes, in Ergänzung der Stellungnahme vom 10.01.2019 (siehe oben)

Dargestellt und beschrieben wird die heutige Situation (Nutzung/Ausbau/Markierung) im Bereich der privaten Verkehrsfläche Otto-Ficker-Straße.

Es wird angeregt, auf die einseitige Begünstigung des Flst. 730/1, Steingaustraße 10, zulasten des Flst. 734, im Bebauungsplan zu verzichten.

Zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern kann zur Regelung der Erschließungssituation eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen werden.

Wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Siehe zu diesem Thema auch die oben stehenden Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme vom 10.01.2019.

Vor dem Hintergrund, dass aus verschiedenen Gründen weitgehend auf eine TG-Parkierung in Zuordnung zu den geplanten Nutzungen innerhalb des historischen Fabrikgebäudes verzichtet werden soll, wird angeregt, die textlichen Festsetzungen (Ziff. 1.5) zur erforderlichen Anzahl von Bäumen im Bereich großflächiger Stellplatzflächen zu ändern. Statt 1 Baum je 6 offener Stellplätze zu pflanzen, wird vorgeschlagen, die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf 1 Baum je 15 offener Stellplätze zu reduzieren.

Vgl. hierzu die Ausführungen der Verwaltung zur privaten Stellungnahme vom 10.01.2019.

Private Stellungnahme

(vom 19.11.2018)

Im Hinblick auf die private Erschließungs-/Verkehrsfläche Otto-Ficker-Straße wird zwischen den beiden davon betroffenen Grundstückseigentümern eine

Im heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Planbereich 02.05 aus d. J. 1995, ist für den Bereich der privaten Verkehrsfläche Otto-Ficker-Straße ein Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

einvernehmliche Lösung gesucht.

mit einer Gesamtbreite von ca. 8,0 m festgesetzt, das sich auf Teilflächen der Flurstücke 734, 730/1 und auf das Flurstück 731/5 erstreckt. Im zugehörigen Textteil des Bebauungsplanes wird zu diesem Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (grflr1) ausgeführt, zu wessen Gunsten es in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Nachdem sich die angestrebte und von den neuen Eigentümern angestoßene Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die Grundstücksflächen des ehemaligen Firmengeländes BlessOF bezieht und z. B. die Flurstücke 730/1 und 731/1 von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, wurden diese Flächen nicht in den Geltungsbereich der aktuellen Bebauungsplanänderung einbezogen.

Damit wird nicht in die nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan definierten Rechte/Belastungen auf Flurstück 730/1 eingegriffen und der bisherige Rechtszustand bleibt unverändert.

Nachdem durch die Ausweisung von grflr-Flächen im Bebauungsplan lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der betroffenen Flächen geschaffen werden und noch kein konkretes Nutzungsrecht begründet wird, ist für die tatsächliche Inanspruchnahme der Flächen eine privatrechtliche bzw. vertragliche Vereinbarung erforderlich.

Es wird die Frage nach der künftigen Nutzung der Otto-Ficker-Straße gestellt, die anteilig zu Flst. 730/1 gehört.

Das Ergebnis, der zu diesem Zweck ausgelobten Mehrfachbeauftragung verschiedener Büros, stellt die planerische Grundlage für die durch die Bebauungsplanänderung angestrebte städtebauliche Neuordnung der Flächen dar. Das Flst. 730/1 liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Damit gelten die Festsetzungen des heute rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für diesen Bereich weiter. Für die Begründung tatsächlich ausschöpfbarer Nutzungsrechte in Bezug auf die private Erschließungsfläche, werden privatrechtliche Vereinbarungen / der Eintrag entsprechender Dienstbarkeiten zwischen den Eigentümern der betroffenen Flächen erforderlich.

Unter Bezugnahme auf Schreiben aus den Jahren 1996 und 2006, wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplan

In Form der vorliegenden Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf wurden von privater Seite im Rahmen des Verfahrensschritts der

rechtsverbindlich wird, „ohne wieder gehört zu werden.“

öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Bedenken und Anregungen vorgetragen, die dem Gemeinderat vorgelegt werden und über die im Rahmen der Beratungen über den Bebauungsplan Beschluss gefasst wird. Dies bedeutet nicht, dass im Rahmen der Abwägung alle Bedenken und Anregungen der Beteiligten in jedem Fall auch berücksichtigt werden können.

Bemängelt wird, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht die gesamte Fläche zwischen Bosch- und Steingaustraße umfasst, d. h. den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, Planbereich Nr. 02.05, mit dem Ziel, anstelle der heutigen Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet, ein Mischgebiet auszuweisen. Die Bauleitplanung aus d. J. 1995 fand damals nicht die Zustimmung der betroffenen Anlieger im Zuge der Steingaustraße. Diese Anlieger erwarten eine Zusage für die Änderung des Bebauungsplanes, auch in diesem Bereich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus d. J. 1995 enthält für seinen Geltungsbereich, nach der Art der festgesetzten Nutzung, recht differenzierte Festsetzungen. So ist für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, einschließlich der jetzt zur Änderung anstehenden Flächen und der östlich angrenzenden Grundstücke, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich des bestehenden Bau- und Gartenmarktes setzt der Bebauungsplan ein entsprechendes Sondergebiet und für die Flächen des Landkreises eine Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Schule, fest. Die Flächen zur Henriettenstraße sind im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und im Übergang zu den Gewerbegebietsflächen als beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Nutzungsverteilung entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Wesentlicher Anlass für das Erfordernis der Bauleitplanung im Jahre 1995 war zum einen die anstehende Umnutzung des Firmenareals Grüninger und Prem von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet (Bau- und Gartenmarkt). Zum anderen die Planungsbedürftigkeit für die Flächen entlang der Henrietten-, Bosch-, Stuttgarter und Steingaustraße, da hier nur historische Baulinien nach der Württembergischen Bauordnung bestanden. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung waren für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben auf diesen Flächen war danach auf der Grundlage der Baulinienpläne, i. V. mit § 34 BauGB, zu beurteilen. Aus den der Stellungnahme beigelegten Anlagen ergibt sich, dass die damals vorgetragenen Bedenken der Grundstücksnachbarn den Zuschnitt der überbaubaren Flächen zum Gegenstand hatten und nicht gegen die festgesetzte Art

der baulichen Nutzung gerichtet waren.

Die nunmehr angestrebte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, bezieht sich auf Flächen, für die der Gemeinderat, auf der Grundlage eines zuvor durchgeführten Planungsverfahrens, (Mehrfachbeauftragung) den Beschluss zur städtebaulichen Neuordnung und Umstrukturierung gefasst hat. Begleitet wird der Prozess der bauleitplanerischen Umwidmung durch vertragliche Regelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Für die Flächen an der Steingau- und Henriettenstraße, die außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen, liegt ein solches planerisches Konzept zur Umnutzung der bisherigen Gewerbegebietsflächen nicht vor.

Aufgrund der durch die Bebauungsplanänderung eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „BlessOF“, ist auf mittel- bis längerfristige Sicht eine planungsrechtliche Umwidmung der Flächen westlich der Steingaustraße, wie angeregt, nicht ausgeschlossen. Verbunden wäre eine solche Entwicklung aber mit dem Verlust an weiteren, rechtsverbindlich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (siehe hierzu auch Stellungnahme Handwerksammer, oben).