

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/048

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41
 Datum: 19.03.2021

**Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße" und örtliche
 Bauvorschriften
 gemäß § 13 a BauGB
 Gemarkung Kirchheim
 Planbereich Nr. 12.10/1
 - ergänzter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.04.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2021

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan zur Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahme frühzeitige Beteiligung geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - Habitatpotentialanalyse Zementstrasse (ö)
- Anlage 05 - Entwässerungskonzept (ö)
- Anlage 06 - Schallimmissionsprognose (ö)
- Anlage 07 - Feuerwehrdurchfahrten (ö)
- Anlage 08 - Konzept Müll (ö)
- Anlage 09 - Verkehrliche Untersuchung Januar 2021 (ö)
- Anlage 10 - Abstimmung Frischwasserversorgung (ö)
- Anlage 11 - Bebauungsplan zur Aufstellung (ö)
- Anlage 12 - Gegengezeichneter städtebaulicher Vertrag (nö)
- Anlage 13 - Stellungnahme frühzeitige Beteiligung (nö)
- Anlage 14 - BebauungsplanTextteil Rechtsvorläufer Südlich der Zementstraße (ö)
- Anlage 15 - Bebauungsplan Rechtsvorläufer Südlich der Zementstraße (ö)

BEZUG

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.12.2019 (§ 148 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/132)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2 x)

Mitzeichnung von: 230, BM, EBM, STW

Dr. Bader
Oberbürgermeister

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)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme 1.08:

Bauplanungsrecht schaffen: BV Most Zementstraße

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:

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren werden vom Investor getragen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung erhöht, sind Anschlussbeiträge (Abwasser/Wasser) zu erheben.

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes vom 14.10.2019 / 12.12.2019 / 31.08.2020 / 16.03.2021, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/048 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 17.10.2019 / 12.12.2019 / 10.09.2020 / 16.03.2021, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/048 dargestellt.
4. Zustimmung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags, wie in der Anlage 12 zur Sitzungsvorlage GR/2021/048 dargestellt.
5. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Zementstraße“ - 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 12.10/1, vom 14.10.2019 / 12.12.2019 / 31.08.2020 / 16.03.2021 und die Begründung (Entwurf) vom 17.10.2019 / 12.12.2019 / 10.09.2020 / 16.03.2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.
6. Auftrag an die Verwaltung, die Zementstraße außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu überplanen, um den Schleichverkehr einzudämmen und die verkehrliche Situation für die Anwohnerschaft insgesamt zu verbessern.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von neuem Wohnraum in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Ausbildung des Stadteingangs

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Maßgeblich beziehen sich die Anregungen auf die verkehrlichen Auswirkungen, die Entwässerung und die Ver- und Entsorgungssituation. Hierzu wurden entsprechende Gutachten beauftragt, deren Inhalte in den Bebauungsplan eingeflossen sowie in der Begründung beschrieben sind und als Abwägungsmaterial dienen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine quartiersorientierte Bebauung geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung ist erfolgt, weshalb nun die Beratung und Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen als nächster Verfahrensschritt ansteht. In die Ergänzung des Geltungsbereichs wird der Übergang der B297 mit einbezogen, weshalb ein ergänzter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss notwendig wird.

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Erstellung von Gutachten (Habitatpotenzialanalyse, Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzeption und Lärmemissionen)
2. Konkretisierung und Positionierung der Lärmschutzelemente
3. Der Bebauungsplan wurde in seinen Festsetzungen vereinfacht dargestellt (Zahl der Vollgeschosse, EFH und maximale Gebäudehöhe direkt in den und um Hinweise ergänzt), sowie klarstellende und redaktionelle Änderungen eingepflegt.
4. Baufenster um circa 0,30 Meter vergrößert aufgrund genauerer Planung und Anforderungen an Fassaden, sowie Übernahme der baulichen Struktur im nordöstlichen Plangebiet (GH max. = 14,25 Meter und Verbindung der vormals drei Einzelgebäude)
5. Erdüberdeckung auf 0,60 Meter über Tiefgaragen erhöht
6. Vorzone Zementstraße - Eingang mit Bäumen versehen, Stellplatzanordnung angepasst, sowie Festsetzung Trafostation übernommen
7. Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Süden erweitert und im Quartier für Radfahrer erweitert
8. Eingrünung zur Bundesstraße und nach Süden angepasst.
9. Anpassung der Tiefgaragengrenzungen und -zufahrten
10. Ergänzung des Geltungsbereichs um die Überquerung der B297.
11. Die Begründung wurde ergänzt.

Sachstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.12.2019 (§ 148 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/132) den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.01.2020 bis einschließlich 14.02.2020 durchgeführt.

In der Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit auch zur Vorstellung der Planung am 16.01.2020 aufgefordert, zu der acht Personen in den Büchereisaal kamen. Die diskutierten Themen decken sich mit denen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind.

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

Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Deutsche Post, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU, Polizeidirektion Esslingen - Revier Kirchheim unter Teck, terranets bw, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart - Straßenwesen und Verkehr ist verspätet am 18.02.2020 eingegangen. Es wird jedoch empfohlen die Anregung in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wieder gegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart - Raumordnung

Hinweis auf § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten.

Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

2. Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr

Keine Zustimmung zur Planung unter Verweis auf das Anbauverbot an Bundesstraßen.

Auf Basis des Schriftverkehrs im Juni 2018 wurde der Kommune bereits signalisiert, dass das Anbauverbot im Rahmen der gesetzlichen Rechtssetzung abgewogen werden kann. Als Belange sprechen die bessere Ausnutzung/Verdichtung des Grundstücks, sowie die Ausbildung eines Stadteingangs und die Nähe der Gebäude zur Bundesstraße als Lärmquelle, die den Lärmschutz aufnehmen.

Im Rahmen der gemeindlichen Rechtssetzung obliegt es der Gemeinde die Bedenken abzuwägen.

Erschließung nur über Zementstraße.

Wird zur Kenntnis genommen.

Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des Antragsstellers.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis zur Geotechnik

Wird im Bebauungsplan übernommen.

Geotopschutz

Es sind keine Geotope durch die Planung betroffen.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung,
Regenwasserbehandlung

Abwasserableitung und Regenwasserableitung gemäß Schmutzfrachtberechnung möglich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan festsetzen.

Ein Entwässerungskonzept ist erstellt, wurde mit dem LRA abgestimmt und wird ausgelegt. Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt.

2. Oberirdische Gewässer

Aufnahme HQ_{extrem} -Linie

HQ_{extrem} -Linie liegt außerhalb des Geltungsbereichs, weshalb auf eine Aufnahme verzichtet wird.

3. Grundwasser

Hinweis zum Grundwasser

Wird im Bebauungsplan aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

4. Bodenschutz und Altlasten

Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten

Wird im Bebauungsplan aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

II. Naturschutz

Artenschutzrechtliche Bedenken und Forderung einer Habitatpotentialanalyse und ggf. weiterführender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP).

Eine Habitatpotentialanalyse wurde erstellt. Mit den genannten Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Eingrünung des südöstlichen Plangebietes.

Der Bebauungsplan sieht Baumstandorte gegen die Reithalle und gegen die Bundesstraße zur Eingrünung vor. Ebenfalls wurden entlang der Zementstraße zwei Baumstandorte festgesetzt, die den Eingang zum Quartier markieren.

III. Gewerbeaufsicht

Festlegung von Lärmpegelbereichen und Sicherstellung, dass keine Schallpegelerhöhung durch Reflexion entsteht.

Eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt und die Lärmpegelbereiche sind in den Bebauungsplan (Beiplan) eingetragen. Entsprechende Maßnahmen sind formuliert.

IV. Gesundheitsamt

1. Altlasten

Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan formuliert.

2. Abwasserbeseitigung

Reduzierung des Anteils von Niederschlagswasser in der Mischkanalisation.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral mit entsprechendem Rückhalt.

3. Lärm

Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sind zu treffen.

Eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt und die Lärmpegelbereiche sind in den Bebauungsplan (Beiplan) eingetragen. Entsprechende Maßnahmen sind formuliert.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Kleinere Anregungen zur Plandarstellungen.

Wird zur Kenntnis genommen und Bebauungsplan ist berichtigt worden.

VI. Nahverkehr und Infrastrukturplanung

Gebiet ist ausreichend an den ÖPNV angebunden.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann nach Absprache mit den Stadtwerken, dem Fachplaner HLS und dem Fachplaner Brandschutz sichergestellt werden. Die benötigte Menge kann über die Zementstraße und Obere Steinstraße sichergestellt werden.

2. Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehraufstellflächen sind nach den einschlägigen Regelwerken zu planen.

Auf Bebauungsplanebene wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Die genaue Anordnung der Feuerwehraufstellflächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Quartiersplätze sind für Müllfahrzeugen nicht befahrbar. Um eine entsprechende Anordnung von Sammelplätzen wird gebeten.

Auf Bebauungsplanebene wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Die Durchfahrt wurde geprüft und mit dem LRA abgestimmt. Sollten sich hierzu Veränderungen in der weiteren Detailplanung ergeben wird dies – wie auch die Anordnung der Müllsammelplätze - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

5. Handwerkskammer Region Stuttgart

Verlust von gewerblichen Bauflächen.

Durch die Festsetzung eines MU (urbanes Gebiet) besteht weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

6. Verband Region Stuttgart

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Wird zu Kenntnis genommen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind im MU (urbanes Gebiet) gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Der großflächige Einzelhandel ist jedoch unzulässig.

7. Netze BW

Standort für eine Trafostation.

Die Trafostation wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Erdüberdeckung der Tiefgarage von 0,70 m um Leitungsführung zu ermöglichen.

Die Erdüberdeckung wurde mit 0,60 m festgesetzt.

Nach Abstimmung der planenden Architekten mit der Netz BW werden keine Leitungen über die Tiefgarage geführt werden müssen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Erweiterung des Gasnetzes.

Rückbau Gebäude und Hausanschlüsse.

Wird zur Kenntnis genommen.

8. Vodafone GmbH

Weiter Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

9. Zweckverband Gruppenklärwerk

Bei der Errichtung/Fundamentierung der Lärmschutzelemente zur B297 ist auf den GW-Kanal Rücksicht zu nehmen.

Wurde in Festsetzung 1.7 bei der Beschreibung der Lärmschutzwand ergänzt.

Interesse an einer Nachwärmeversorgung durch Abwasser

Investor wurde darüber informiert. Es gab bereits erste Gespräche und eine Abwassernutzung ist weiterhin eine Option.

10. Private Stellungnahme

Einbezug von Flurstück 3121.

Das Flurstück 3121 wurde fälschlicherweise im Begründungs- und Bekanntmachungstext eingetragen und wird dort entfernt.

11. Private Stellungnahme

Gehrecht auf Flurstück 2264/16 und Abgrenzung zum Flurstück 2264/5

Auf dem ehemaligen städtischen Flurstück 2264/16 wurde das Gehrecht für die Allgemeinheit lediglich auf einer Breite von 2,00 m festgelegt.

Eine Abgrenzung zum Flurstück 2264/5 kann in der Zulässigkeit des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg gewählt werden. Ein Betreten der Allgemeinheit dieses Flurstück ist nicht gewollt.

Entwässerung ist zu klein dimensioniert.

Ein Entwässerungskonzept ist erstellt und wird ausgelegt.

Belag der Oberen Steinstraße ist mangelhaft.

Straßenzustand ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Geschwindigkeitsbegrenzung der Oberen Steinstraße wird missachtet.
Einführung einer verkehrsberuhigten Zone.

Die Überwachung der zulässigen Geschwindigkeiten und die verkehrsrechtliche Anordnung sind Aufgaben des Sachgebietes Ordnung und Verkehr und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

12. Private Stellungnahme

Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße.

Eine Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße liegt außerhalb der OD-Grenze (im Verknüpfungsbereich) und ist nicht möglich.

13. Private Stellungnahme

Nur acht Personen waren bei der Vorstellung der Planung. Es sollen alle Bürger angeschrieben werden.

Die Vorstellung der Planung wurde im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung ortsüblich in der lokalen Presse, sowie im Internet bekannt gemacht.
Ein separates Anschreiben ist nicht möglich, da die Interessensgruppe nicht eingegrenzt werden kann.

Mangelhafter Straßenzustand.

Straßenzustand ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Anordnung eines Parkverbots im Bereich bestehender Garagenzufahrten.

Verkehrsrechtliche Anordnung ist Aufgaben des Sachgebietes Ordnung und Verkehr und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße.

Eine Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße liegt außerhalb der OD-Grenze (im Verknüpfungsbereich) und ist nicht möglich.

Annahme der verkehrlichen Untersuchung zum hälftigen Abfluss ist falsch.

Die verkehrliche Untersuchung wurde in diesem Punkt ergänzt.

Ein Fußweg zwischen Haus 19 und 17 (Flurstück 2264/16) ist nicht erwünscht. Stattdessen ein Geh- und Fahrradweg zwischen Haus 31 und 35 (Flurstück 2264/12).

Das ehemalige städtische Flurstück wurde mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt, um das feinmaschige Fußwegenetz auszubauen und den Planbereich mit dem Bestand zu verknüpfen.
Auf dem Flurstück 2264/12 ist ebenfalls ein Gehrecht im Bebauungsplan eingetragen, um die o.g. Zielsetzung zu erreichen.
Ergänzend werden Fahrrechte für Radfahrer festgesetzt.

Verzicht auf Niederschlagsentwässerung, da der Grundwasserspiegel ansteigt.

Die dezentrale Niederschlagsentwässerung ist gesetzliche Vorgabe.
Ein Entwässerungskonzept ist erstellt und wird ausgelegt.
Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt.

Mangelhaftes Abwasserkanalsystem.

Ein Entwässerungskonzept ist erstellt und wird ausgelegt.
Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt.

Abgrenzungen und Einfriedungen vom Bauräger zu erstellen.

Eine Abgrenzung der Grundstücke kann in der Zulässigkeit des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg gewählt werden.
Die Ausführung ist auf privatrechtlicher Ebene zu klären.

14. Private Stellungnahme

Veraltete Verkehrszahlen auf Basis 2012

Die verkehrliche Untersuchung wurde in diesem Punkt ergänzt.

Erschließungsvariante 1 über einen Kreisel auf der Bundesstraße.

Eine Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße liegt außerhalb der OD-Grenze (im Verknüpfungsbereich) und ist nicht möglich.

Erschließungsvariante 2 mit einer Sackgassenregelung
Maßnahmen zur Eindämmung des Abkürzungsverkehrs

Die verkehrliche Untersuchung wurde in diesem Punkt ergänzt.
Verkehrsrechtliche Anordnung ist Aufgaben des Sachgebietes Ordnung und Verkehr und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Es wird angeregt einen höheren Stellplatzschlüssel bei größeren Wohneinheiten und bei den Gewerbeeinheiten zu wählen.

Der Stellplatzschlüssel sollte nicht über das Maß von einem baurechtlich notwendigen Stellplatz/Wohneinheit angehoben werden. Das Gebiet ist aufgrund seiner geringen Entfernung zu ÖPNV-Haltestellen, sowie zur Innenstadt und weiteren Einrichtungen fußläufig oder mit dem Fahrrad sehr gut erschlossen.

Die Anzahl gewerblicher richtet sich nach der jeweiligen konkreten Nutzung und ist in der VwV Stellplätze geregelt.

Einrichtung von Anwohnerparken

Die Einrichtung von Anwohnerparkzonen bedarf einer gesamtstädtischen Untersuchung. Weiterhin kann diese Regelung nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden und ist somit nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Überprüfung von Falschparkern

Die Überwachung von Falschparkern ist Aufgaben des Sachgebietes Ordnung und Verkehr und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Auswärtige bzw. Firmenfahrzeuge im öffentlichen Raum.

Jedem steht es frei ordnungsgemäß im öffentlichen Raum sein Fahrzeug abzustellen. Belang ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage	Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zum Bau von Tiefgaragen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis von baurechtlich notwendigen Stellplätzen erbracht werden.
Wo parken die Besucher, Angestellte, Kunden und Lieferverkehr?	Die Auseinandersetzung mit Besucherparkplätzen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Anzahl gewerblicher richtet sich nach der jeweiligen konkreten Nutzung und ist in der VwV Stellplätze geregelt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis von baurechtlich notwendigen Stellplätzen erbracht werden.
Über eine schriftliche Stellungnahme freuen wir uns. Weitere öffentliche Informationsveranstaltung unter Einbeziehung aller Anwohner.	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.

15. Reit- und Fahrverein Kirchheim unter Teck

Lärmbelästigung während der Bauzeit	Lärmbelästigung während der Bauzeit ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird über eigenständige gesetzliche Regelungen eingegrenzt.
Verträglichkeit von Reiten und neuer Nutzung	Die zulässigen Nutzung im urbanen Gebiet (MU) sind mit der derzeitigen Reitnutzung vereinbart. Das MU ist das am höchsten belastete Gebiet der BauNVO in dem gewohnt werden darf. Aufgrund der Orientierung der Freibereiche des Reitvereins nach Südosten sind hier keine übermäßigen Geruchs- und Lärmbelästigungen anzunehmen.
Erhöhte Parkierung auf dem Ziegelwasen.	Die Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Diese sind auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Die Auseinandersetzung mit Besucherparkplätzen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
Probleme mit der Entwässerung	Ein Entwässerungskonzept ist erstellt und wird ausgelegt. Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt.

Es wird angeregt einen höheren Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze/Wohneinheit) zu wählen.

Der Stellplatzschlüssel sollte nicht über das Maß von einem baurechtlich notwendigen Stellplatz/Wohneinheit angehoben werden. Das Gebiet ist aufgrund seiner geringen Entfernung zu ÖPNV-Haltestellen, sowie zur Innenstadt und weiteren Einrichtungen fußläufig oder mit dem Fahrrad sehr gut erschlossen.

Bürgerinformation am 23.11.2020

Aufgrund der Relevanz für die Bürgerschaft wurde im November 2020 als zusätzliches Angebot eine Bürgerinformation abgehalten. Alle um das Plangebiet liegenden Personen wurden mit Briefwurfsendungen unter Anmeldung in die Stadthalle geladen, bei der die Verwaltung, der Investor und das planende Architekturbüro, sowie der Freiraumplaner das Bebauungsplanverfahren und die Planung erläuterten. Ebenfalls anwesend waren Vertreter des Gemeinderates.

Aus dem regen Austausch wurden folgende Belange und Prüfaufträge mitgenommen:

Themenkomplex	Fragestellung/Prüfauftrag	Ergebnis
Verkehr	Berücksichtigung Radverkehr in der Untersuchung	Der Radverkehr kann bei Tempo 30 bis zu einer Verkehrsstärke von 1.000 KfZ/24 h „mitschwimmen“ (durch die neue Bebauung bleibt der DTV mit ca. 820 KfZ/24h unter dem Empfehlungswert)
	Kritik an der Datengrundlage 2012	Verkehrsuntersuchung berücksichtigt den Planfall im Jahr 2025
	Direkte Quartierserschließung von der B297 aus	Eine direkte Erschließung wird vom Regierungspräsidium Stuttgart auf erneute Nachfrage abgelehnt. Ebenso liegen die Randbedingungen nicht vor (vgl. Untersuchung – Variante 2)
	Prüfauftrag der von der Anwohnerschaft favorisierten Sackgassenlösung	Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass sich eine Sackgassenlösung nachteilig auf das Gesamtsystem auswirkt. Ebenso die Lösung einer Einbahnstraße, die nur in eine Richtung positive Effekte erzielt. Die Zementstraße wird bauplanungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert. In diesem Bereich kann der Gemeinderat gestalterische Planungen/Umgestaltungen vornehmen oder die Verkehrsbehörde verkehrsrechtliche Anordnungen treffen (bspw. Sackgassenlösung, Einbahnstraße, Geschwindigkeitsbegrenzung, etc.).

		<p>Die Erschließung und Abwicklung der vom Projekt betroffenen Grundstücke ist nachweislich durch die Verkehrsuntersuchung erbracht.</p> <p>Die Bewertung der verschiedenen Alternativen ist der Untersuchung auf Seiten 6 ff. zu entnehmen.</p>
	Fußgängerquerung über die B297 nach Süden verschieben	Die Lage der Überquerung nimmt den bestehenden Gehweg auf der Nordseite der Zementstraße auf und verbindet diesen mit dem Fußweg auf der Ostseite der B297 zu einem durchgängigen Netz. Im südlichen Bereich sind keine Anknüpfungspunkte vorhanden.
	Verzicht auf die südliche TG-Zufahrt in der Oberen Steinstraße	Zwei Zufahrten werden für die Abwicklung des Verkehrs gesehen, auch um das Quartier sinnvoll in Abschnitten bauen zu können.
Kanalisation	Geruchsbelästigung aus der Kanalisation wie durch den ehemaligen Wohnmobilstellplatz wird durch Bebauung wieder zum Tragen kommen.	Die damalige Belästigung kann auf unsachgemäße Entsorgung zurückgeführt werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser verursacht keine Verschlechterung der Situation.
Lärm	Der derzeitige Gewerbelärm wird als störend empfunden.	Die derzeit genehmigten Nutzungen erfüllen die im Rahmen des dort festgesetzten Gewerbegebietes die Lärmwerte.
Allgemein	Direkte Abwicklung der Baustellenlogistik über die B297.	<p>Eine temporäre Baustellenzufahrt wird vom Baureferat Göppingen derzeit abgelehnt.</p> <p>Die bauliche Abwicklung ist Aufgabe des Bauträgers unter Einholung entsprechender verkehrsrechtliche Anordnungen für sorgen für eine verträgliche Abwicklung.</p>
	Ist das Gehrecht im Bereich Obere Steinstraße 17 verschiebbar?	Das Gehrecht wurde im Rahmen des Verkaufs des ehemals städtischen Grundstücks festgelegt und vom seitlichen Eingang wegverlegt. Das eingetragene Gehrecht im Grundbuch impliziert Gehen – nicht Radfahren.

Gestaltungsbeirat vom 12.03.2021:

Aufgrund eines Kontaktes mit einem Pflegeheimbetreiber wurde der Wunsch des Investors geäußert, das nordöstliche Gebäude auf diese Bedürfnisse grundrisslich optimal zu gestalten. Da sich dieser Baukörper im Vergleich zu der in der Sitzung des Gestaltungsbeirates im Jahr 2019 vorgestellten Version verändert hat, welcher Basis für den Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung war, wurde das Projekt nochmals im Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Als Empfehlung ergeht folgendes:

„Seit der letzten Vorstellung im Jahr 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren eröffnet. Es hat sich im Herbst 2020 eine Weiterentwicklung abgezeichnet zu einer Pflegeheimnutzung. Diese ist von KLE im nördlichen Bereich an der Zementstraße gesetzt worden als Gebäudekomplex aus vormals drei eigenständig ablesbaren Baukörpern. Der Baukörper weist eine Gebäudehöhe von 14 Metern auf und bildet mit einer 4,50 Meter hohen Passage den Zugang von der Zementstraße zum Quartier.“

Folgende Empfehlungen werden gemacht:

- *Die Nutzung des Pflegeheims wird durchweg positiv für die Stadt und das Quartier gesehen.*
- *Die Vergrößerung des Bauvolumens resultiert aus der Nutzung des Pflegeheims und wird in der Lage an der Zementstraße überwiegend positiv gesehen.*
- *Die Veränderung gegenüber den seitherigen Planungen wird nur bei einer Realisierung des Pflegeheimes gesehen.*
- *Es wird empfohlen die Fassade entlang der Zementstraße mit Bezug auf die ursprüngliche Kleinteiligkeit zu gliedern (bspw. über Material oder Rücksprünge). Eine Gliederung wäre auch im obersten Geschoss möglich, das nicht den Zwängen des Pflegebetriebes unterliegt.*
- *Die Freiraumplanung wird im Hinblick auf die Vernetzung und Abgrenzung der einzelnen Höfe als besonders wichtig erachtet und ist zu überarbeiten.*
- *Die Integration des Heimes ins Quartier bestimmt sich stark durch Hof- und Gartengestaltung*

Das Projekt soll auf einer tieferen Maßstabsebene ausdifferenziert werden und im Gestaltungsbeirat begleitet werden.“

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungs- und Bauvertrag) geschlossen. Ergänzend zum Planungskostenvertrag regelt er die Übernahme aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten, sowie die Maßnahmen, die sich aus der Habitatpotentialanalyse, der Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung und den Regelungen zur Sozialbauverpflichtung ergeben. Weiterhin werden Ausführung und Abstimmungserfordernis mit der Stadtverwaltung und den Behörden festgeschrieben, die dann im Zuge der Ausführungsplanung zum Tragen kommen (Querung der Bundesstraße). Der städtebauliche Vertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.