



Stadt Kirchheim/Teck
Abt. Stadtplanung

Alleenstraße 3
73230 Kirchheim/Teck

Kirchheim unter Teck, 20.09.2018

Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tobel-Zoller-Halde“ - 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Ötlingen, Planbereich 23.02/1

Sehr geehrte Damen und Herren

am 08.05.2017 haben wir eine Unterschriftensammlung mit 856 Unterschriften von Bürgern aus ganz Kirchheim an die Stadtverwaltung von Kirchheim/Teck übergeben. In der Eingabe wurde eine Beteiligung der Anwohner bei der Gestaltung unseres Wohngebietes „Tobel-Zoller-Halde“ in Ötlingen gefordert. Das Ganze sollte eingebettet sein in ein Gesamtkonzept für das Wohngebiet „Tobel-Zoller-Halde“. Ein von der Stadtverwaltung beauftragtes Entwicklungskonzept „Freiflächen- und Bewegungsräume“ für das Wohngebiet „Tobel-Zoller-Halde“ liegt seit dem Jahr 2005 vor. In diesem werden Defizite des Wohngebietes (Begegnungsflächen, Parkplätze,...) identifiziert und ein Handlungsleitfaden abgeleitet, welchen der Gemeinderat damals einstimmig beschloss. Der Handlungsleitfaden sieht dabei ausdrücklich die Beteiligung der Bürger zu der Fläche im Ginsterweg vor.

Wir boten im Zuge der Übergabe der Unterschriften einen Dialog mit der Stadtverwaltung zur Planung und Gestaltung des Wohngebietes an und - aufgrund der aktuell geplanten Bebauungsplanänderung – auch zu der Fläche im Ginsterweg.

Seit der Unterschriftenübergabe ist nun über ein Jahr vergangen, ohne dass die Stadtverwaltung unser Angebot zum Dialog aufgegriffen hätte. Es wurde lediglich Unterstützung bei der Gründung eines Nachbarschaftsnetzwerkes angeboten (durch Frau Hartmann-Theel aus dem Amt für Soziales) wobei dieses Angebot explizit und isoliert soziale Aspekte, wie z.B. Flüchtlingsintegration beinhaltete. Wir hatten bereits bei der Übergabe darauf hingewiesen, dass aus unserer Sicht Gestaltung der Bebauung und soziale Aspekte nicht getrennt voneinander betrachtet werden können und daraufhin die Teilnahme eines Planungsexperten erbeten. Der Kontakt brach danach seitens der Stadtverwaltung ab.

Der Einladungsflyer zu der in der Ortschaftsratsitzung am 16.07.2018 vom Ortsvorsteher Kick angekündigten Veranstaltung für das gesamte Wohngebiet am 16.09.2018 enthält ebenfalls keine Information darüber, dass das von den Bürgern geforderte Thema aufgegriffen wird. Explizit ist lediglich eine Hocketse benannt, zum Zweck des kennenlernen.

Für uns ist es absolut unverständlich und enttäuschend, wieso die lange Zeit nicht zum Aufbau eines Dialogs genutzt wurde. Dies hinterlässt den Eindruck, dass sich die Stadtverwaltung beim Thema bürgerschaftliches Engagement gerne die Rosinen herauspickt. Gesellschaftliche Teilhabe wird schließlich auf der Webseite der Stadt Kirchheim/Teck als Handlungsfeld ausgewiesen und explizit auch das Thema Wohnsituation genannt.

Wenn es um Integration von Flüchtlingen oder Obdachlosen geht, ist dieses Engagement auch gerne gesehen, wenn man aber bei der Gestaltung seines Wohngebietes mitwirken will, dann wird das „als Störfaktor“ empfunden. Bereits bei der Unterschriftenübergabe merkte Bürgermeister Riemer an: „die Fläche im Ginsterweg gehört uns, wir können damit machen was wir wollen“. Dies ist definitiv nicht das, was man unter dem „Mitnehmen“ der Bürger versteht.

So wird man Bürger sicher auch nicht dafür begeistern, sich zu engagieren.

Da das Angebot zum Dialog leider von der Stadtverwaltung nicht aufgegriffen wurde, reichen wir hiermit die Unterschriften und damit das Statement der 856 Bürger zur Bebauung im Ginsterweg in Form einer Einwendung im Bebauungsplanverfahren ein.

In der Anlage findet sich die Unterschriftenliste mit den 856 Unterschriften – aus Datenschutzgründen wurden Namen und Adressen geschwärzt. Das Original wurde der Stadtverwaltung, in Person Frau Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker, am 08.05.2017 übergeben. Der Presseartikel und die entsprechenden Auszüge aus dem Freiflächenkonzept dazu hängen an.

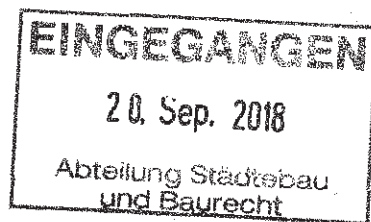
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

- Unterschriftenliste
- Gemeinderatsbeschluss
- Freiflächenkonzept
- Auszug Freiflächenkonzept, Teilgebiet 2.17, westl. Ginsterweg



TOP: Frei- und Bewegungsräume in Ötlingen
Abschlußbericht

Sitzungsvorlage 6

36/07/GR

Beschlussfassung im
GR 25.04.2007

Vorberatung im
OR-Ötlingen 18.04.2007 6

TA-WA 17.04.2007 n.6

FI-VA 18.04.2007 n.6

Anlagen: Abschlußbericht

Bezug: GR 71/06/GR

unbeglaubigte Auszüge an
3-50, 4-61, 5-32, 6-60, 6-66, 6-
67, OV-Ötlingen

beglaubigte Auszüge an

Anlage zu § 37 0

Antrag:

1. Kenntnisnahme von den Ergebnissen zur Frei- und Bewegungsraumuntersuchung in Ötlingen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen die Planungsziele verbindlich bei künftigen Maßnahmen zu integrieren.
3. Die Verwaltung zu beauftragen die Umsetzung der Maßnahmen weitestgehend als Bürgerbeteiligungsverfahren zu betreiben

| Verrachnungsstelle: 2 5800 960002 4-580 | | | | |
|---|-------------|---------------|-----------------|---------------------|
| | lfd. Jahr | | Mehrj.-vorhaben | Beteiligte Ämter |
| Planansatz | | 40.000 | | 3-50 |
| HHR | | 6.200 | | 4-61 |
| Bp/Wsp/Sporre | +/- | | +/- | 5-32 |
| Va-Rest | + | | + | 6-60 |
| Vergaben | - | | - | 6-66 |
| Anordnungssoll | - | 7.113 | - | OV-Ötlingen |
| verfügbar | = | 39.087 | = | |
| Federführ. Amt 6-67 | GR-Öttinger | Stadtkämmerer | Bürgermeister | Überbürgermeisterin |

i.V. *Alfons* *Ulmer* i.V. *huy* *Richter* *Hecht*

Anlass

Das Bürgerbeteiligungsprojekt „Frei- und Bewegungsräume“ wurde im Stadtteil Ötlingen für alle Altersgruppen als Pilotprojekt durchgeführt. Mit dem vorliegenden Maßnahmenplan wurden Handlungsziele erarbeitet die als verbindliche Planungsziele bei künftigen Gemeinschaftsaufgaben zu berücksichtigen sind.

Sachstand

Im Jahr 2004 wurde die Fortschreibung des Kinderspielplatzentwicklungsplanes diskutiert. Nach Einbindung des Planungsbeirates und Wertung der Erfahrungen aus dem Agendaforum „Kinder, Jugendliche und Familien in Kirchheim unter Teck“ hat man sich für eine generationenübergreifende Untersuchung der Frei- und Bewegungsräume als Bürgerbeteiligungsprojekt entschieden. Der Stadtteil Ötlingen wurde für das Pilotprojekt ausgewählt. Die Planungsgemeinschaft Thomas Frank und Marion Thiede, Landschaftsarchitekten wurden mit den Leistungen zur Durchführung beauftragt. Der Planungs- und Beteiligungsprozess mit Zielvereinbarungen ist in der Anlage detailliert dargestellt.

Die Punkte

1 Grundlagen

2 Beteiligungsverfahren

3 Bestandserhebung

4 Bestandsanalyse – Teilgebietsuntersuchung

wurden anlässlich der Gemeinderatssitzung am 26.07.2006 (71/06/GR) vorgestellt.

Die Teilgebietssteckbriefe Nr. 1 - 10 der Bestandsanalyse (Punkt 4.4 Inhaltsverzeichnis) vermitteln eine erste Einschätzung über die Teilgebietsfläche.

Neben den Sachdaten des jeweiligen Teilgebietes

- Lage
- Gebietsgröße
- Bevölkerung
 - S = Senioren
 - E = Erwachsene
 - J = Jugendliche
 - SK = Schulkinder
 - KK = Kindergartenkinder und jünger

erfolgt eine Einschätzung über

- Potentiale
- Defizite und Mängel
- Entwicklungsziele in dem Teilgebiet.

Die Maßnahmenplanung (Punkt 6.1 bis 6.8 Inhaltsverzeichnis) vermittelt einen Überblick über die insgesamt aufgeführten Einzelmaßnahmen. Die Maßnahmen werden nach verschiedenen Kriterien aufgelistet. Auf die Anlage aller Einzelmaßnahmen zur Sitzungsvorlage wurde verzichtet. Sie sind jedoch Bestandteil der elektronisch zur Verfügung gestellten Unterlage.

Von der Projektgruppe wurden 6 Maßnahmenschwerpunkte definiert. Diese heben sich

- durch die räumliche Konzentration von Einzelmaßnahmen und
 - die Häufigkeit der Nennung im Beteiligungsverfahren
- im Vergleich zum gesamten Untersuchungsbereich hervor.

Maßnahmenschwerpunkte bilden die

1. Eduard-Mörke Schule mit Umfeld
2. Bahnhofareal / Reutlinger Straße
3. Ortsmitte
4. Stuttgarter Straße
5. Isolde-Kurz-Straße mit Umfeld
6. Mühlwiesen

Für die 6 Maßnahmenschwerpunkten wurden ergänzend zum Übersichtsblatt die jeweiligen Maßnahmenblätter beigelegt.

Unter Punkt 7 Handlungshinweise (Punkt 7 Inhaltsverzeichnis) wird die Besonderheit des Planungsprozesses in der Zusammenarbeit mit dem Bürger herausgestellt und die vielfältigen Möglichkeiten bei der Umsetzung der Maßnahmenplanung vertieft. Die sich ergebenden Chancen zur Entwicklung der Frei- und Bewegungsräume sind gleichzeitig eine Verpflichtung zur Weiterführung des Beteiligungsverfahrens als kommunale Aufgabe.

Lösung

Kenntnisnahme von den Ergebnissen zur Frei- und Bewegungsraumuntersuchung in Ötlingen.

Die Verwaltung zu beauftragen die Planungsziele verbindlich bei künftigen Maßnahmen zu integrieren.

Die Verwaltung zu beauftragen die Umsetzung der Maßnahmen weitestgehend im Beteiligungsverfahren zu betreiben

Fortsetzung

2
2-20
6
6-60
6-65
6-67
6-68

§ 35 ö

GR 25.04.2007

Bericht über das Bestattungswesen

B e s c h l u s s

Einstimmig

1 Nicht abgestimmt

5. Verzicht zum jetzigen Zeitpunkt auf die Ausschreibung von weiteren Bestattungsleistungen, Arbeiten zur Freiflächenpflege und Gebäudeunterhaltung über das bereits vorhandene Maß hinaus.

§ 36 ö

GR 25.04.2007

Bürger fragen - die Verwaltung antwortet

Keine Wortmeldungen.

3-50
4-61
5-32
6-60
6-66
6-67
OV Ötl.

§ 37 ö

GR 25.04.2007

**Frei- und Bewegungsräume Ötlingen
Abschlussbericht**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Ergebnissen zur Frei- und Bewegungsraumuntersuchung in Ötlingen.

B e s c h l u s s

Einstimmig

2. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungsziele verbindlich bei künftigen Maßnahmen zu berücksichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung der Maßnahmen weitestgehend als Bürgerbeteiligungsverfahren zu betreiben.

| | | |
|----------------------------------|--------|------|
| Maßnahme NR. | | |
| 9.17 | | |
| Teilgebiet 9 | | |
| Halde | | |
| Maßnahmenort | | |
| Westl. Parkplatz | | |
| Ginsterweg | | |
| Maßnahmekategorie | | |
| Straßenraumgestaltung | | |
| Priorität | | |
| | | |
| Maßnahmenbereiche | | |
| Spielfeld | | |
| Wohnumfeld | | |
| Verkehrsraum | | |
| Grundbesitzverhältnisse / | | |
| Zuständigkeit | | |
| Stadt Kirchheim unter Teck | | |
| Mittlereinsatz | gering | hoch |
| | | X |

| | | | |
|---|--|--|--------------------|
| Großziele | Das Wohngebiet Halde weist keine öffentlich nutzbaren Plätze mit Aufenthaltsqualitäten aus. Zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders ist es daher wichtig, Freiräume anzubieten. Bestehende Straßenraumerweiterungen wie hier im Ginsterweg können multifunktional genutzt werden. Die Maßnahme zielt auf die Aufwertung und Verbesserung der Wohn- und Spielqualität des Wohngebietes Halde. | | |
| Maßnahmen | Verkehr / Verbund | Verkehr / Verbund | Beteiligung |
| <ul style="list-style-type: none"> Schaffung eines zentralen Platzes unter Einbeziehung des gesamten Straßenraumes multifunktionale Straßenraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität und Spielplatz als Nachbarschaftstreff Prüfung der Qualität des Birkenbestandes, evtl. neue Straßenraumbegrünung Verlagerung und Neuordnung des Abfallcontainerstandortes | <ul style="list-style-type: none"> Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches barrierefreier Übergang zu Gehwegen Parkierung nur auf ausgewiesenen Flächen | <ul style="list-style-type: none"> Planung unter Mitwirkung der Anwohner und Parkraumnutzer des Gebietes notwendig, zur Steigerung der Akzeptanz und sozialen Kontrolle. | |



Stadt Kirchheim/Teck
Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim/Teck

Kirchheim, 19.09.2018

Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“ - 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Ötlingen, Planbereich 23.02/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 08.05.2017 haben wir eine Unterschriftensammlung mit 856 Unterschriften von Bürgern aus ganz Kirchheim, darunter zahlreiche Anwohner der Ötlinger Halde an die Stadtverwaltung von Kirchheim/Teck übergeben. In der Eingabe wurde eine Beteiligung der Anwohner bei der Gestaltung unseres Wohngebietes „Tobel-Zoller-Halde“ in Ötlingen gefordert. Das Ganze sollte eingebettet sein in ein Gesamtkonzept für das Wohngebiet „Tobel-Zoller-Halde“. Ein von der Stadtverwaltung beauftragtes Entwicklungskonzept „Freiflächen- und Bewegungsräume“ für das Wohngebiet „Tobel-Zoller-Halde“ liegt seit dem Jahr 2005 vor. In diesem werden Defizite des Wohngebietes (Begegnungsflächen, Parkplätze,...) identifiziert und ein Handlungsleitfaden abgeleitet, welchen der Gemeinderat damals einstimmig beschloss. Der Handlungsleitfaden sieht dabei ausdrücklich die Beteiligung der Bürger und die Umsetzung bei zukünftigen Maßnahmen vor.

Zunächst einmal begrüßen wir in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass die Stadtverwaltung auf die vielen Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung reagiert hat und die Bebauung auf nun ein 2-stöckiges Gebäude begrenzt werden soll. Es gibt jedoch erhebliche Zweifel ob diese Einschränkung auf ein Gebäude von Dauer ist, wird die aktuelle Planung doch so ausgeführt, dass ein zweites Gebäude jederzeit gebaut werden kann. Auf den Vorschlag einer Pflanzbindung oder anderweitige dauerhafte Sicherung der Grünfläche geht die Stadtverwaltung nicht ein.

Wir boten im Zuge der Übergabe der Unterschriften auch explizit einen Dialog mit der Stadtverwaltung zur Planung und Gestaltung des Wohngebietes an und - aufgrund der aktuell geplanten Bebauungsplanänderung - auch zu der Fläche im Ginsterweg. Dies beinhaltet auch die Gestaltung des Gebäudes, der Freiräume und Grünflächen sowie der Außenanlagen – insbesondere, da sie aufgrund der engen Flächensituation die Anwohner unmittelbar betreffen. Seit der Unterschriftenübergabe ist nun über ein Jahr vergangen, ohne dass die Stadtverwaltung das Angebot zum Dialog aufgegriffen hätte. Die Begründung zum Bebauungsplan, der Wohnraum werde dringend benötigt (siehe auch die Unterlagen zur öffentlichen Beteiligung), erscheint unter diesem Aspekt als nicht glaubwürdig. Es wurde lediglich Unterstützung bei der Gründung eines Nachbarschaftsnetzwerkes angeboten (durch Frau Hartmann-Theel aus dem Amt für Soziales) wobei dieses Angebot explizit und isoliert soziale Aspekte, wie z.B. Flüchtlingsintegration beinhaltete. Wir hatten bereits bei der Übergabe darauf hingewiesen, dass aus unserer Sicht Gestaltung der Bebauung und soziale Aspekte nicht getrennt voneinander betrachtet werden können und daraufhin die Teilnahme eines Planungsexperten erbeten. Der Kontakt brach danach seitens der Stadtverwaltung ab. Für uns ist es absolut unverständlich, wieso die lange Zeit nicht zum Aufbau eines Dialogs und dem „Mitnehmen“ der Bürger genutzt wurde. Gesellschaftliche Teilhabe wird schließlich auf der

Webseite der Stadt Kirchheim/Teck als Handlungsfeld ausgewiesen und explizit auch das Thema Wohnsituation genannt. Wir denken, dass von einer Planung im Dialog und im Konsens am Ende alle etwas gehabt hätten, sowohl die betroffenen Bürger im Wohngebiet, als auch die Menschen, die hinterher in dem Gebäude leben werden. Daneben sind wir der Ansicht, dass die Fläche ein großes Potenzial zur Aufwertung (aus ökologischer und sozialer Sicht) besitzt, so wie dies im damaligen Freiflächenkonzept für Öttingen auch bereits festgestellt wurde.

Da das Angebot zum Dialog leider von der Stadtverwaltung nicht aufgegriffen wurde, bleibt uns nur noch die Möglichkeit viele der Punkte und Vorschläge, die explizit die Bebauung betreffen, als Einwendung im Verfahren zu formulieren. Schade, denn es wäre auch anders gegangen. Die Unterschriftenliste mit den 856 Unterschriften – aus Datenschutzgründen wurden Namen und Adressen geschwärzt – wurde im Rahmen einer separaten Einwendung zusammen mit [REDACTED] eingereicht. Das Original wurde der Stadtverwaltung am 08.05.17 übergeben.

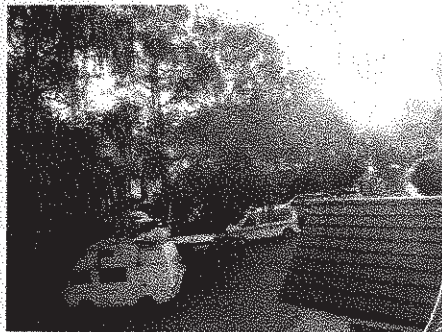
Einwendungen zur Auslegung der Änderung des Bebauungsplans „Tobel-Zoller-Halde“:

1. Laut dem vorliegenden Bebauungsplan bleibt ein „Teil der vorhandenen Parkplätze“ erhalten. Eine Parkraumanalyse wurde trotz einer entsprechenden Einwendung im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nicht vorgelegt. In der Antwort auf die Stellungnahmen wird lediglich darauf verwiesen, dass „der Parkraum zu Beginn der Planung betrachtet wurde“. Eine detaillierte Analyse der Belegung der vorhandenen Stellplätze zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten, liegt nach wie vor nicht vor. Auf eine entsprechende Frage in der Informationsveranstaltung wurde von Bürgermeister Riemer die Antwort gegeben „er wäre mehrmals dort vorbeigeradelt – Parkdruck konnte er nicht feststellen“. Dies entspricht in keiner Weise einer professionellen und notwendigen Beurteilung des verfügbaren und notwendigen Parkraums. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund der Feststellung der Defizite im von der Stadt beauftragten Freiflächenkonzept von 2007 und den daraus resultierenden Notwendigkeiten der Umgestaltung im Wohngebiet und explizit auf der Fläche des nun ausliegenden Bebauungsplanes (siehe Freiflächenkonzept, Detailgebiet Öttinger Halde Nr. 9). Eine fundierte Parkraumanalyse ist daher nach wie vor vorzulegen.
2. Bezugnehmend zum vorherigen Punkt: Betrachten wir den derzeit geltenden Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“, so sticht die Anlage am Ginsterweg als einzige Parkierungsmöglichkeit im gesamten ca. 35 ha großen Gebiet hervor. Die Untersuchung darf sich nicht nur auf die öffentliche Parkplatzfläche am Ginsterweg beziehen, sondern muss die umliegenden Straßen des Wohngebietes einbeziehen. Denn genau hier entstehen immer wieder unzumutbare Park- und Haltesituationen, die durch die Parkplatzfläche im Plangebiet für genau diesen Bereich bisher ausblieb, weil noch als Parkplatzfläche bestehend. Die Stellungnahme der Verwaltung, im Wohngebiet gäbe es ausreichend Stellplätze und die Straßenbreiten ließen ein Parken dort zu, ist nicht ausreichend und diese Fakten werden von uns bezweifelt.
3. Durch die im Juni/Juli 2018 stattfindenden Bauarbeiten an den Wasserleitungen entfielen auf der Fläche im Ginsterweg ca. 5 Stellplätze (von den vorhandenen 25 Stellplätze auf der Verkehrsfläche also weniger als $\frac{1}{4}$) und weitere 2 im Straßenraum. Dies kann als Simulation eines Parkraumentfalls gesehen werden, der bedeutend geringer ist als der durch den Bebauungsplan vorgesehene Entfall von 16 Stellplätzen auf der Fläche selbst und 9 Straßenparkplätzen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der Fläche. In u.s. Abbildungen sind Fotos der Parksituation zu verschiedenen Zeiten und an verschiedenen Tagen zu sehen, anhand derer nachgewiesen wird, dass bereits beim Entfall von ca. 5 Stellplätzen der Parkraum maximal genutzt ist. Eine Aufnahme aus einem Zeitungsartikel (Nachmittags mit einer Drohne aufgenommen) zeigt ebenfalls einen gut gefüllten Parkplatz, und beweist dass die Parkplätze benötigt werden. Ein Entfall weiterer Stellplätze wird daher unweigerlich zu chaotischen Parkzuständen führen. Es ist nicht zu sehen wie der

Bebauungsplan diesen durch ihn geschaffenen Konflikt löst. Ein Parkplatzgutachten der Stadt liegt nach wie vor nicht vor.



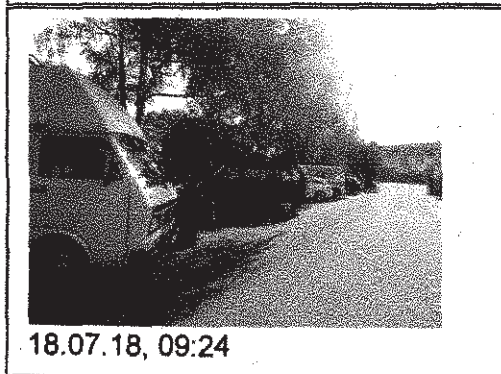
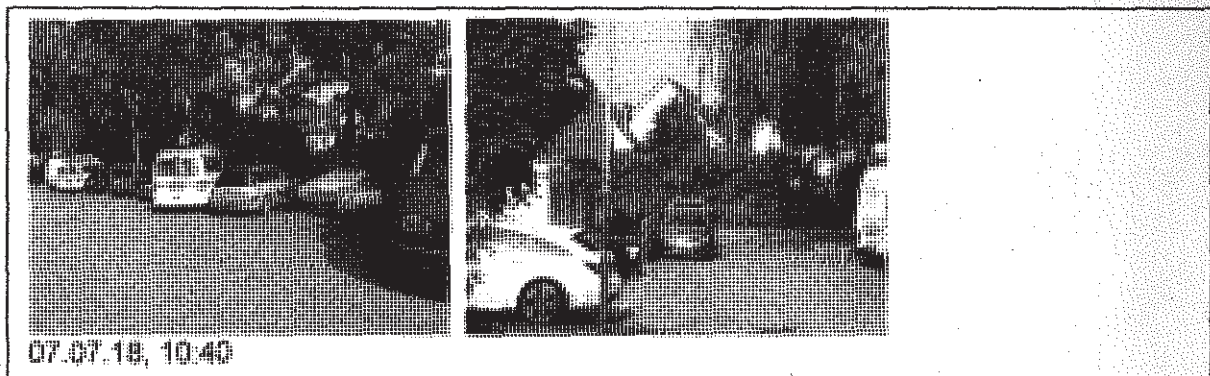
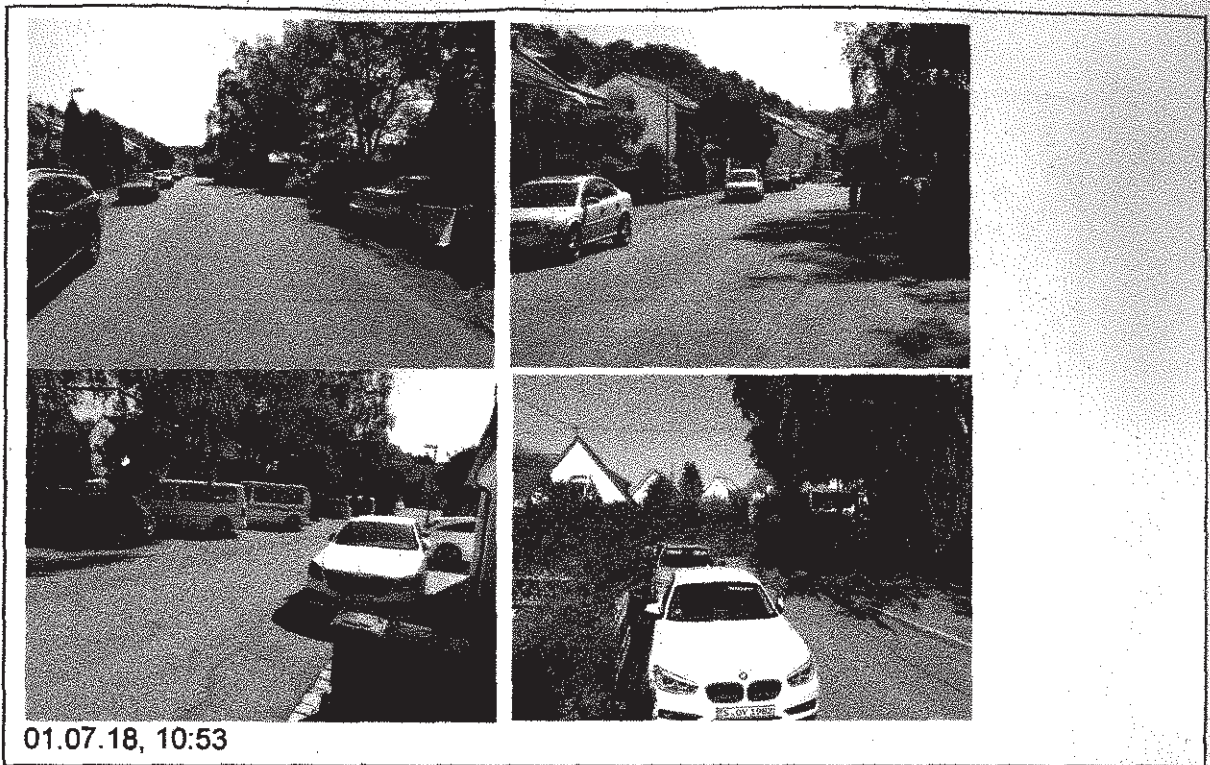
24.06.18, 01:19

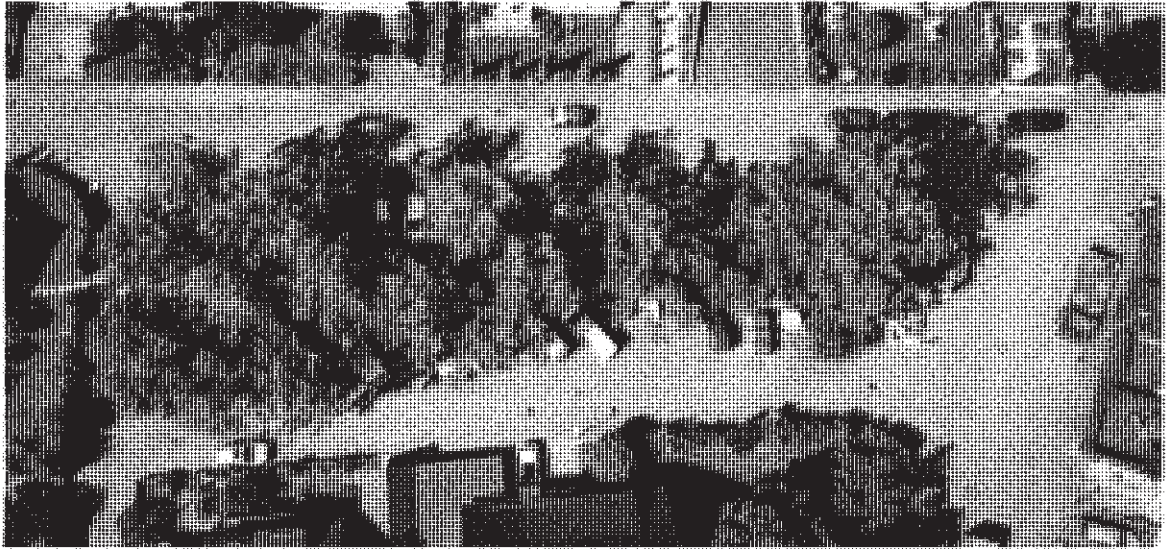
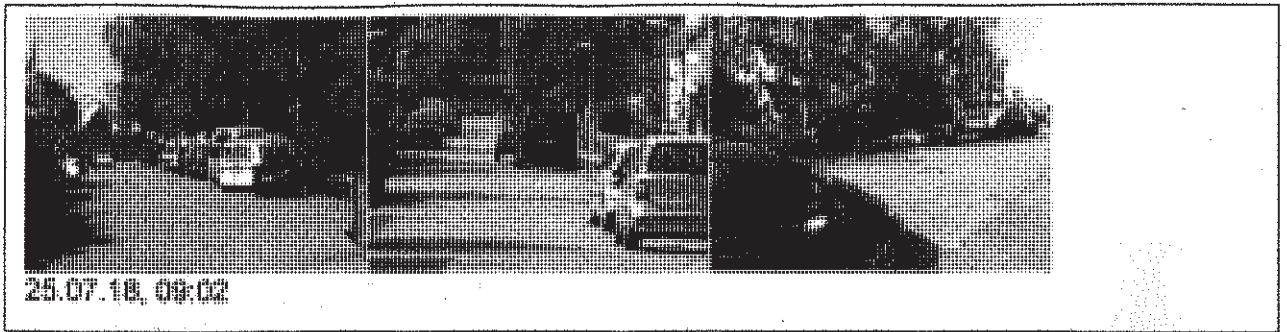


28.06.18, 08:13



29.06.18, 01:14





Die Freifläche im Ginsterweg bleibt nicht mehr lange frei: Auf dem östlichen Teil (im Bild rechts) entsteht ein Wohngebäude. Foto: Carsten Riedl

4. Wie nötig die Fläche im Ginsterweg als Abstellfläche oder Lagerfläche ist, sieht man regelmäßig an den dort abgestellten LKWs, LKW-Anhängern verschiedener Firmen, auch ausführenden Unternehmen im Auftrag der Stadt für Bauarbeiten im nahen oder weiten Umfeld und an den seit Wochen dort lagernden Baumaterialien für die Erneuerung der Wasser- und Gasleitungen im gesamten Ginsterweg, für die Baucontainer der Arbeiter dieser Umbaumaßnahmen und sonstigen Baumaschinen (siehe beiliegende Fotos).
5. Laut dem vorliegenden Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplans ist auf der Südseite eine Verkehrsberuhigter Bereich eingezeichnet. Der Gehweg auf der Ostseite schließt diesen Bereich ab. Es ist nicht ausgeführt, welche Auswirkungen der verkehrsberuhigte Bereich hat oder ob von der Ostseite noch in den Weg eingefahren werden kann. Wenn man annimmt, dass die Durchfahrt vom Tulpenweg in die Tobelstrasse auf der Südseite des Geländes nicht mehr möglich ist, dann wird der Weg zu einer Sackgasse. Wegen der Gefährdung der übrigen, insbesondere der nichtmotorisierten Straßenraumnutzer dürfen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße oder einen Stichweg regelmäßig und ohne Einweisung rückwärts zu befahren. Es muss daher eine Wendepfanne vorgesehen werden. Entsprechende Gerichte haben bereits entschieden, dass dann, wenn der Zugang zu den Baugrundstücken durch eine Stichstraße erfolge, diese Straße an ihrem Ende auch eine Wendepfanne aufweisen müsse; dies entspreche allgemeinen städtebaulichen Erfahrungen; nur so sei gewährleistet, dass man vorwärts zufahren und vorwärts abfahren könne (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 22.01.1965 - II 767/63 -, ESVGH 15, 185). Es ist auszuweisen wo genau diese Wendepfanne geplant ist und wie sichergestellt wird, dass die Parkflächen auf der Südseite weiter nutzbar sowie die Garageneinfahrten dauerhaft befahrbar sind.

6. Auch mit der Planung mit einem Gebäude plant die Stadt auf den durch die Fläche natürlicherweise beengten Verhältnissen. Sie ist dadurch nicht in der Lage neben den durch die LBO vorgeschriebenen Stellplätzen (laut den ausgelegten Unterlagen sind 4 Parkplätze vorgesehen) weitere zu errichten. Sie verlangt aber genau dieses von den Bewohnern der umliegenden Grundstücke, falls Mehrbedarf bestünde. Siehe auch Antwort der Stadtverwaltung auf S. 20 der Unterlagen der öffentlichen Beteiligung vom 21.06.2018. Der Mehrbedarf für die neue Bebauung ist damit nicht, wie man das von den alten Anwohnern fordert, auf dem eigenen Grundstück herstellbar. Damit wird dieser vorhersehbare Mehrbedarf weiteren öffentlichen Parkraum in Anspruch nehmen. Hieraus ergibt sich ebenso eine Ungleichbehandlung der bestehenden Grundstückeigentümern.
7. Die Garagen der Häuser auf der Südseite sind aus den 50er Jahren und von der Größe her nicht auf Autos der heutigen Zeit ausgelegt. Sie sind daher nur eingeschränkt im Alltag als Fahrzeugabstellplatz nutzbar. Ein Van oder SUV lässt sich im Alltagsbetrieb dort nicht parken. Somit kann auch der vorhandene Stellplatz auf diesen Grundstücken nicht voll gezählt werden.
8. Die Elektrifizierung des Individualverkehrs führt dazu, dass die Fahrzeugzahl pro Haushalt zunimmt. Elektrofahrzeuge sind aufgrund der begrenzten Reichweite nicht für alle Transportfälle sinnvoll einsetzbar. Diesem absehbaren Trend, zur Notwendigkeit von mehr, und nicht weniger Parkplätzen pro Familie, trägt der vorliegende Bebauungsplan in keiner Weise Rechnung. Um für die Zukunft gerüstet zu sein sollten vielmehr auf die vorhandenen Parkplätze Ladesäulen für Elektrofahrzeuge nachgerüstet werden.
9. Das Höhenprofil des Geländes und der Lösungsvorschlag durch die vorgesehene Bebauung sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Bezugspunkte für EFH fehlen vollständig. Die Höhenlage des verbliebenen Baukörpers ist zwar durch die Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe auf N.N. angegeben, auch noch $\pm 0,30\text{m}$ über Straßenniveau Ginsterweg variabel bestimmt. Nachvollziehbar ist dies aber nur bedingt, da der Bezug zu den Straßenhöhen fehlt.
(siehe auch beiliegender Plan und Textteil zum BPlan, Punkt 1.3). Schwere und Auswirkung der Betroffenheit der umliegenden Anwohner, vor allem (wegen des Höhenunterschiedes des Geländes von Nord nach Süd) auf der Südseite sind somit mit den vorliegenden Unterlagen nicht einschätzbar. Damit wird diesen Anliegern die Möglichkeit genommen, im Auslegungsverfahren hierzu Stellung zu beziehen. Dies wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Beteiligung eingewendet, jedoch von der Stadtverwaltung nicht beantwortet: „Die Festlegung der EFH-Gebäudehöhe orientiert sich an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche“. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Festlegung mit dem Zusatz, dass die Festlegung sich an der „umliegenden Bebauung im Bestand“ orientiert ergänzt.
Bei dieser Festlegung ist die bestehende Topographie (o.g. Geländeunterschied zwischen Straße im Norden und Straße im Süden ca. 1,4 m) zu beachten. Es ist der Nachweis zu führen, dass die Ermittlung der Gebäudehöhe die örtliche Höhensituation beachtet. Die maximal möglichen Firshöhen und die vorhandenen Firshöhen bei den Bestandsgebäuden sind durch NN-Höhenmarken anzugeben“.
10. Die Errichtung einer Mauer oder Aufschüttung zur Abstützung des Geländes ist für die Anwohner auf der Südseite nicht zumutbar aufgrund der dann entstehenden abriegelnden und erdrückenden Wirkung der Bebauung. Wie dieser Konflikt den der Bebauungsplan schafft gelöst werden soll ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.
11. Von den Anwohnern wurden im Zuge der Umlegung die Parkplatz- und Grünfläche mitfinanziert (siehe auch S. 23. der Unterlagen zur öffentlichen Beteiligung). Die Stadt verweist darauf, dass kein Anspruch auf die dauerhafte Beibehaltung dieses Zustandes besteht (Verjährung). Es ist jedoch moralisch nicht zu rechtfertigen, dass die Stadt das Gelände aufwertet und damit für sich selbst eine Wertsteigerung des Geländes auf Kosten

der Anwohner erzielt. Die Flächen wurden daher in den gültigen Bebauungsplänen (letzte Überarbeitung 1979) als Flächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche und Verkehrsgrün) festgeschrieben. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 sind wegen ihres bodenrechtlichen Charakters von den Regelungen des Straßenrechts unabhängig. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient zumindest gleichrangig auch der Kommunikation, der Begegnung, dem Spielen oder der Anliegernutzung. §32 BauGB schreibt vor, dass auf solchen Flächen, Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird. Die Stadt kann also auf den Flächen nur dann Gebäude errichten, wenn sie dauerhaft auf eine Veräußerung oder auf Mieteinnahmen aus diesen Gebäuden verzichtet und dies schriftlich im BPlan Verfahren fixiert.

12. Die westseitige Fläche mit den meisten Bäumen und dem in den Auslegungsunterlagen noch mit einer Pflanzbindung belegten Ahorn ist explizit aus dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ausgespart. Die ökologischer Wertigkeit des vorhandenen Baumbestandes, die Funktion als Trittsteinbiotop, sowie die Wichtigkeit für Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anwohner wird in der Stellungnahme des Grünflächenamtes vom 12.08.16 (Inhalt der anwaltlichen Akteneinsicht) besonders hervorgehoben. Der Vorschlag die restliche Fläche in die BPlan Änderung mit aufzunehmen und mit einer Pflanzbindung zu belegen wurde nicht berücksichtigt, obwohl dies von Bürgermeister Riemer in der Informationsveranstaltung im ev. Gemeindehaus Ötlingen am 26.06.2018 zugesagt wurde. Eine Belegung mit einer Pflanzbindung ist aus Sicht vieler Anwohner der Ötlinger Halde die einzige Möglichkeit den vorhandenen Baumbestand dauerhaft zu sichern, bzw. eine Nachpflanzung sicherzustellen, wenn aus Altersgründen einzelne Bäume gefällt werden müssen. So entsteht der starke Verdacht, dass die Stadtverwaltung sich die Möglichkeit offen halten will die Fläche bei Bedarf doch noch anderweitig zu verwenden – beispielsweise für ein zweites Gebäude oder für weitere Parkplätze, wenn wie bereits absehbar, die dann noch vorhandenen Parkplätze nicht ausreichen. Dies ist ersichtlich aus Unterlagen aus der Akteneinsicht des Anwalts eines Teils der Anwohner. Dort ist eine Karte vom 20.09.16 zu sehen (siehe Abbildung) auf der die heutige Planung bereits ersichtlich ist, (Gehweg, Grünflächenplanung,...) jedoch wurde bereits das zweite Gebäude gespiegelt skizziert mit der Parkplatzfläche auf der Ostseite der Verkehrsfläche. Es ist daher nicht glaubwürdig, wenn die Stadtverwaltung behauptet, dass die Fläche dauerhaft erhalten bleiben soll. Es erweckt vielmehr den Anschein, dass die Stadtverwaltung sich das zweite Gebäude bereits vorhält. So kann kein Vertrauen geschaffen werden, dass die Stadt es mit der Erhaltung der Grünfläche ernst meint. Eine Gestaltung der Restfläche ist, z.B. im Rahmen eines Nachbarschaftsnetzwerks, auch mit einer Pflanzbindung möglich.



13. Planerischer Wille des aktuell gültigen BPlans war eine Fläche mit Verkehrsgrün zu schaffen mit dem Ziel sowohl einer gliedernden Wirkung, als auch als Ausgleichsmaßnahme für die umliegende Bebauung. Es kann anhand von Fotos nachgewiesen werden, dass die Birken bewusst an den heutigen Orten gepflanzt wurden und nicht (wie von H. Mündler in der Ortschaftsratsitzung dargestellt) „an jeder Ecke wachsen“. Dieser planerische Wille wird mit der vorliegenden BPlanänderung umgangen. Ein Nachweis, dass die planerische Absicherung des Bestands – Parkplätze und Grünfläche – nicht mehr gewollt oder nicht mehr nötig ist wurde nicht erbracht. Dies ist jedoch zwingende Voraussetzung bei der Überplanung vorhandener Nutzungen mit anderen Nutzungsausweisungen.
14. Planerischer Wille war es ebenso, zwischen Tulpenweg und Tobelstraße einen Parkplatz zu schaffen. Dies geht aus den Unterlagen zur Überarbeitung des BPlan-Entwurfes von 1956 (siehe Anlage) hervor. Erst mit dieser und weiteren Änderungen am ursprünglichen Plan war der Entwurf für die damals amtierenden Gemeinderäte und die Stadtverwaltung reif genug für einen Satzungsbeschluss. Auch die BPlan-Änderung 1979 sieht hier weiterhin diesen Parkplatz mit Verkehrsgrün vor.
15. Mit erstaunlicher planerischer Weitsicht hat man schon 1956 bei Herstellung der Parkplatzflächen eine Festlegung auf Schrägparken mit einer Breite von 2,5 m und einer Länge von 6m je Stellplatz geplant und hergerichtet. Die Stadt wird sicherlich nicht verneinen wollen, dass anzunehmen ist, dass die Stadtplaner der Stadt Kirchheim um 1955/1956 und 1979 bereits in ihrer Planung mit Augenmaß, Verstand und anhand städteplanerischer Grundlagen agiert haben. Es ist also anzunehmen, dass die Inhalte des 1. und auch des geänderten Bebauungsplans alle sinnvoll waren. Damit ist nicht zu verleugnen, dass bei beiden Planungen die Planfläche als Parkplatzfläche an- und durchdacht wurde und letztendlich auch als Parkplatzfläche angelegt wurde, weil dies aus städtebaulicher Sicht einen Sinn ergab. Seitdem sind die PKW-Zahlen deutlich gestiegen. Die Fläche wird damit nicht weniger wichtig als damals.

Bitte erläutern Sie, wieso Sie jetzt der Meinung sind, die Parkplatzfläche sei mindestens teilweise entbehrlich ohne einen Nachweis geführt zu haben.

16. Das Baugebiet liegt in einer Klinge, die vom Tobel herunter bis zur Lauter führt. Dies ist auch daran zu erkennen, dass die Keller der Anwohner regelmäßig überschwemmt sind. Der vorhandene Optususton (siehe Angaben Geologisches Landesamt, Stellungnahme vom 25.08.16 und Punkt 3.7 Textteil zum BPlan) ist darüberhinaus sehr feuchteempfindlich und reagiert mit starken Volumenänderungen (Quellen und Schrumpfen). Dies kann an den in den umliegenden Häusern vorhandenen Rissen besichtigt werden. Durch die geplante Bebauung ist mit einem Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes zu rechnen. Zur Einschätzung der Auswirkung auf die umliegenden Gebäude ist ein hydro- und geologisches Gutachten eines Fachbüros notwendig.
17. Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers ist das Rücksichtnahmegebot zu beachten. Dabei ist sicherzustellen, dass Nachbarigentum keinen Schaden nimmt. Ein bloßer Hinweis auf die Pufferwirkung einer Dachbegrünung (Punkt 7.1 der Begründung) und möglicherweise die Verwendung einer Retentionszisterne (Punkt 7.4 der Begründung) ist hierfür nicht ausreichend. Es wird weder die Kapazität der Kanalisation ausgewiesen, noch der Entwässerungsbedarf für das Gebäude inkl. der getroffenen Maßnahmen genannt. Das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass vor einer weiteren Planung der Niederschlagsversickerung zu prüfen ist, ob die örtlichen Verhältnisse dafür geeignet sind. Es ist nicht ersichtlich ob diese Prüfung erfolgt ist und wie das Ergebnis ausgefallen ist. Weiterhin wird vom selben Amt darauf hingewiesen („Dimensionierung der vorzusehenden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser“), dass Anlagen mit einem Volumen von 30l/m² neu zu versiegelnder Fläche für vorzusehen sind. Wo diese untergebracht werden soll ist dagegen im BPlan und in der Begründung (Punkt 2.4) nicht ersichtlich. Eine Beurteilung der Betroffenheit der Anwohner ist auch hier nicht möglich. Es sei darauf hingewiesen, dass bei den kürzlich aufgetretenen starken Regenfällen bereits zahlreiche Keller in Ginsterweg, Tulpenweg und Tobelstrasse durch eine überlastete Kanalisation überschwemmt waren.
18. Das Gutachterbüro, welches am 05.04.17 Probebohrungen vornahm erklärte den umstehenden Interessierten, dass diese Erdschichten ein nicht idealer Boden für eine Bebauung seien. Es seien tiefe Stelen notwendig um das Gebiet zu bebauen. Dies erhöht die Gesamtausgaben und ist im bisherigen Entwurf weder berücksichtigt noch ausgewiesen. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wäre eine Unterkellerung an dieser Stelle besser geeignet bzw. erzeugt keine oder kaum Mehrkosten im Vergleich zu einer Einebnung, Abgrabung oder Stützmauer. Da die Stadtverwaltung und der Gemeinderat zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet sind, sind die Kosten einer Unterkellerung denen einer Geländeeinebnung gegenüberzustellen und dabei der Mehrwert einer Unterkellerung zu berücksichtigen.
19. In Punkt 3.7. des Textteils zum BPlan „Tobel-Zoller-Halde“ wird auf die geologischen Gegebenheiten hingewiesen (Optususton, s.o., Ölschieferlagen,...) es werden Maßnahmen genannt (Ölschiefer – Entfernung durch entsprechenden Mehraushub durch auf Ölschiefer spezialisierte Fachfirmen,...), um mit diesen Gegebenheiten umzugehen. An keiner Stelle werden jedoch die Kostenauswirkungen genannt. Bitte erläutern Sie mit welchen Mehrkosten durch die geologischen Gegebenheiten zu rechnen ist. Auch die topographischen Verhältnisse (Höhenunterschied ca. 1,4 m) erzeugt deutlich höhere Kosten als an Alternativstandorten, dies wurde vom Bauplanungsamt in der öffentlichen Informationsveranstaltung bestätigt. Da die Stadtverwaltung und der Gemeinderat zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet sind, sind die höheren Kosten gegenüber den Alternativstandorten mit ähnlicher Ausgangslage dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit aufzuzeigen.

20. Wurde dem Gemeinderat mitgeteilt, dass im Ginsterweg höhere Baukosten entstehen, wie es an der öffentlichen Veranstaltung von der Mitarbeiterin auf die Frage eines Zuhörers zugegeben wurde?
21. Laut RAST benötigt ein Gehweg, der neu errichtet wird eine Mindestbreite von 2,50m, da mit der Begegnung von 2 Personen, u.U. auch mit Gehbehinderung/Rollstuhl, gerechnet werden muss. Der geplante Gehweg auf der Ostseite des Geltungsbereiches erfüllt diese Anforderung nicht. Die Breite des Gehwegs muss daher angepasst und das Baufenster entsprechend der Breite nach Westen verschoben werden.
22. Der in den Unterlagen ausgewiesene Rad- und Fußweg ist nicht genauer definiert. Es ist nicht beschrieben ob dieser Weg befahren werden kann, oder eine Sackgasse entsteht. Anhand des Plans ist daher nicht ersichtlich, wie die Auswirkung auf die Anwohner auf der Südseite einzuschätzen ist. Die Auslegungsunterlagen zeigen auf dem Plan einen Fuß- und Radweg im Süden des Geltungsbereiches und eine verkehrsberuhigte Fläche (gekennzeichnet mit gelber Streifensignatur und einem V). Es lässt sich anhand der Unterlagen nicht entnehmen, wie genau dies ausgeführt werden soll und was die Auswirkungen auf die Anlieger, die Verkehrsfläche und die Bewohner des neu zu bauenden Gebäudes sind. Damit ist die Betroffenheit nicht klar ersichtlich und Einwendungen können nicht zielgerichtet eingebracht werden.
23. Es ist eine verkehrsberuhigte Strasse im Süden geplant, die die Hälfte des Weges ohne Namen einnimmt. Die Einstufung als verkehrsberuhigte Zone für die Hälfte einer Straße ist unsinnig.
24. Abkürzungen im Plan der Auslegungsunterlagen sind t.w. nicht erklärt. Eine Bewertung ist daher unmöglich.
25. Laut §4 GaVo muss die Fahrbahnbreite bei einer 90° Einfahrt und Einfahrtbreite von 2,43m in eine Garage mindestens 6,0m, bei einer Einfahrtsbreite von 2,23m sogar mehr als 6,5m betragen, dies sind absolute Minimalmaße. Die Fachwelt hält diese für deutlich zu gering. Laut den vorliegenden Unterlagen ist jedoch gegenüber den Garagen im Süden des Geltungsbereiches nur eine Straßenbreite von 5m vorgesehen. Es wird daher gegen geltendes Recht verstoßen (die bestehenden Garageneinfahrtsbreiten (2,23m/2,33/2,43m entsprechen aufgrund der Zeit der Erstellung um 1956 nicht der heutigen Normbreite. Daher sind mehr als 6,5m Straßenbreite vor den Garagen vorzusehen. Laut Aussage der Stadtverwaltung sind 6,5m Rangierfläche vor den Garagen vorhanden. Wir bitten um Nachweis wo dort 6,5m vorhanden sein sollen. Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden.
26. Bezugnehmend auf obenstehende Einwendung ist zu bemerken, dass bei Umsetzung des BPlans vor den Garagen im Süden nicht mehr geparkt werden darf, um die Möglichkeit zur Einfahrt in die Garagen sicherzustellen. Die dort vorhandenen Parkplätze entfallen daher ebenfalls.
27. Die geplante Grundflächenzahl GFZ von 0,4 die aus den Unterlagen ersichtlich wird ist im bestehenden Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde, 1. Änderung“ nur auf der Ostseite zulässig, nicht jedoch auf der Süd-, West und auf der Nordseite. Entsprechend den geltenden LBO ist eine Überschreitung von 50% der Nutzungsziffer zulässig. Diese Festlegungen beziehen sich ausschließlich auf den zurzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanbereich. Dies führt zur deutlichen Erhöhung der baulichen Nutzung gegenüber den Baugrundstücken im Bebauungsplanbereich „Zoller-Tobel-Halde - Änderung“ mit Nutzungsziffern von 0,25 und 0,35. Dies wird von der Verwaltung auch in der Begründung dargelegt. Die Begründung der Verwaltung, dass die umliegenden Bereiche überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren bebaut wurden und dadurch das

Einbeziehen weiterer Flächen planerisch nicht für notwendig gehalten wird ist nicht nachvollziehbar und verhindert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Eine Gleichbehandlung der privaten Anliegerinteressen und dem Interesse der Stadtverwaltung auf städtischen Grundstücksflächen Baurecht mit maximaler Nutzung zu schaffen ist nicht gegeben. Nach dem BauGB sind öffentliche und private Interessen gleichwertig abzuwägen.

28. Ergänzend zu o.g. Einwand: Die Stadt pickt sich für ihr Bauvorhaben die Rosinen heraus. Der planerische Wille des Wohngebietes, wie es heute besteht muss jedoch erhalten bleiben. Die Stadt kann sich nicht für den sehr kleinen Planungsbereich (Neuschaffung allgemeines Wohngebiet mit Fläche von 560 m²) die für Ihre aktuelle Planung besten Vorgaben „zusammensuchen“, während sich alle anderen Anwohner im gesamten Wohngebiet an den geltenden Bebauungsplan halten müssen. So sind beispielsweise für die Anwohner sogar die Art und Farbe der Dachziegel vorgeschrieben (Dacheindeckung in roten oder rotbraunen Ziegeln), während sich die Stadt genehmigt ein Pultdach bauen zu dürfen. Es müssen laut gültigem BPlan begrünte Vorgärten angelegt werden. Das neue Gebäude aber steht so nah an der Straße, dass nicht mal ein schmaler Gehweg oder gar ein kleiner grüner Vorgarten von mehr als ca. 1m Tiefe hergestellt werden kann. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar. Eine Gleichbehandlung und Wahrung der privaten Anliegerinteressen und das Interesse der Stadtverwaltung auf städtischen Grundstücksflächen Baurecht mit maximaler Nutzung zu schaffen ist nicht gegeben. Die Nutzungsziffer mit 0,4 und die zulässige Überschreitung von 50 % zuzüglich einer Ausnahmeregelung nach Bebauungsplan ist nicht gebietsverträglich. Beim Schaffen von Planungsrecht (§ 1 (5) Satz 1 Bau GB) ist weiterhin eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohl der Allgemeinheit zu gewährleisten. Die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit von Grund und Boden zum Vorteil beim Schaffen von Baurecht für städtische Grundstücke entspricht nicht dem Grundsatz der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen. Nach § 1 Abs. 7 hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei genießen öffentliche Interessen nicht aus sich heraus einen Vorrang vor privaten Interessen.
29. In den Einwendungen zur öffentlichen Beteiligung wird nachgefragt, wie die Gebäude beheizt werden. Dies wird mit der Stellungnahme „nicht Gegenstand des BPlans“ beantwortet. Aufgrund der Enge der Bebauung ist sehr wohl relevant ob die Beheizung der Gebäude beispielsweise mit einer Wärmepumpe oder Pellets mit entsprechend großem Lagerraum erfolgen soll. Eine Auswirkung der nach wie vor beengten Platzverhältnisse (und diese sind sehr wohl Gegenstand des BPlanverfahrens) – besonders in Nord-Südrichtung – auf die umliegenden Bewohner ist ansonsten nicht einschätzbar.
30. Die Fahrbahnbreiten sind in den vorliegenden Unterlagen (bis auf den Fuss- und Radweg) nicht genannt oder eingezeichnet. Anhand des angegebenen Maßstabs ist bei der Qualität der ausliegenden Unterlage keine genaue Vermessung der Straßenbreite möglich.
31. Die Stadtverwaltung hebt hervor, dass die Bebauung an dieser Stelle notwendig sei um „die Zielsetzung zu erreichen, Wohnraum für sozial Bedürftige und Flüchtlinge dezentral umzusetzen und über die Stadt zu verteilen“. Hierzu muss bemerkt werden, dass sowohl in der Isolde-Kurz-Strasse, im Ginsterweg und in der Tobelstrasse 15 bereits Flüchtlinge untergebracht sind. Dies betrifft einen Umkreis von weniger als 800m. Von einer dezentralen Lösung kann also keine Rede sein. Vielmehr findet eine Konzentration von sozialer Unterbringung im Wohngebiet statt. Die angegebene Zielsetzung wird daher verfehlt.
32. In der Kitteneshalde wird ein vergleichbares Gebäude errichtet. Dort wird jedoch eine Aufenthaltsfläche mit Parkbank und Bäumen geschaffen, abschließbare

Kinderwagenboxen eingerichtet und Hecken sowie Sträucher als trennende Elemente vorgesehen. Im Zuge der Gleichbehandlung ist auszuweisen, wo vergleichbare Elemente im ausgewiesenen Geltungsbereich untergebracht werden sollen.

33. Im Gutachten des Fachbüros Dr. Deuschle wird behauptet, dass der Brutplatz der Waldohreule südlich des Vorhabensbereiches aktuell nicht genutzt wird. Ich stelle mir die Frage wie Dr. Deuschle zu dieser Schlussfolgerung kommt. Der Brutbaum befindet sich in meinem Garten und wurde von Dr. Deuschle nicht aufgesucht (zumindest nicht mit meinem Wissen – und hoffentlich auch nicht ohne mein Wissen). Auch aus dem Bereich der Nachbarschaft ist keine Begehung der umliegenden Gärten durch das Büro Deuschle oder eine Anfrage hierzu bekannt. Dagegen konnten von Nachbarn und auch von mir selbst Rufe der Waldohreule (Frühjahr 2017) und Gewölle nachgewiesen werden. Hierzu existieren sowohl Tonaufnahmen, als auch Fotos. Es ist daher auszuweisen wie die Schlussfolgerung, „der Brutplatz würde nicht mehr genutzt“ zustande kam.
34. Im gleichen Abschnitt wird durch das Büro Deuschle behauptet die Birken (Bäume im Vorhabensbereich) seien zu licht um als Brutbäume oder Schlafbäume geeignet zu sein. Die kann leicht mit Fotos der Eulen in diesen Bäumen aus unterschiedlichen Jahren widerlegt werden. Diese wurden dem Büro Deuschle auch zur Verfügung gestellt, finden jedoch im Gutachten keinerlei Beachtung.
35. Im selben Abschnitt wird durch Büro Deuschle darauf hingewiesen, dass im Umfeld genügend alternative Brutmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Es wird jedoch nicht gesagt, wo sich diese angeblichen Brutmöglichkeiten befinden sollen. Bitte weisen sie aus, wo sich die alternativen Brutmöglichkeiten für die Waldohreule befinden.
36. Auf S. 3 der Begründung wird dargelegt, dass es sich bei der Bebauung um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13 BauGB handelt. Dies wird bezweifelt, da die Fläche nach dem aktuelle geltenden BPlan und dem planerischen Willen der damaligen Gemeinderäte und der Stadtverwaltung als zweckgebundene Fläche (Verkehrs- und Grünfläche) ausgewiesen ist. Es handelt sich also nicht um eine brachliegende, ungenutzte Fläche auf der nachverdichtet werden könnte oder städtebauliche Ordnung hergestellt werden müsste. §13 BauGB und ein beschleunigtes Verfahren ist damit nicht anwendbar.
37. Die Entscheidung für den Ginsterweg als Standort wurde nicht auf Basis eines objektiven und nachvollziehbaren Bewertungsverfahrens getroffen. Dies wurde in den Einwendungen zur öffentlichen Beteiligung bereits vorgetragen. Die Stadtverwaltung antwortet hierauf, „dies sei nicht Gegenstand des BPlan Verfahrens“. Eine gerechte Abwägung der Alternativen ist allerdings sehr wohl Aufgabe der Verwaltung und Gegenstand des BPlan Verfahrens. Die Gemeinde muss dabei bei der Planung für alle in Frage kommenden Alternativen offen sein. Dass am „Runden Tisch Standortkriterien“ ein Kriterienkatalog erarbeitet und festgelegt wurde ist zwar richtig. Jedoch legt die Stadt nicht dar warum der Standort am Ginsterweg genau diese Kriterien erfüllen soll. Das Kriterium „gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet / keine Verschärfung bestehender Defizite“, ist nicht erfüllt, da sich in der direkten Umgebung bereits zahlreiche Flüchtlinge, sozial schwache und betreuungsbedürftige Personen untergebracht sind. Daneben befindet sich in Ötlingen im weiteren Umfeld ein Schwerpunkt sozialer Brennpunkte in Kirchheim (z.B. Reutlinger Str.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stadtverwaltung als Betreiber, Bauherr und Grundstückseigentümer hier eine besondere Sorgfaltsflicht bei der ausgewogenen Abwägung der Alternativen hat. Diese Abwägung fand nicht statt, der Verweis auf die eingegangenen Stellungnahmen ist hier nicht ausreichend. Die entsprechende Einwendung in der öffentlichen Beteiligung wurde nicht beantwortet.
38. Es wird von der Stadtverwaltung darauf verwiesen, der Bebauungsplan schaffe nur Planungsrecht und die bauliche Ausführung würde im Rahmen des Baubeschlusses durch den

Gemeinderat entschieden. Aufgrund der Insellage haben die Anwohner bei einem Bauantrag kein Widerspruchsrecht mehr. Aus den vorliegenden Unterlagen ist aber an vielen Stellen nicht abschätzbar wie die Betroffenheit der Anwohner ist, da entsprechende Details in den Unterlagen fehlen: hierzu zählen Höhenprofile, geplante Lösung zum Geländeprofil, Standorte von Mülleimern, Entwässerung, Verkehrsplanung, usw.

39. Es wird ausgeführt, dass durch Verzicht auf die Bebauung der Fläche im westlichen Teil des Ginsterwegs ca. die Hälfte der Parkplätze erhalten bleiben. Dies ist falsch. Es stehen heute 39 Parkplätze zur Verfügung (dabei inkl. 3 Stellplätzen die durch den Recyclingstandort belegt sind). Dabei sind 25 auf der Verkehrsfläche und 14 Straßenparkplätze im Ginsterweg. Durch die Bebauung des östlichen Teils entfallen insgesamt 25 Parkplätze davon 16 auf der Verkehrsfläche und 9 Straßenparkplätze. Es entfallen weitere Parkplätze in der näheren Umgebung durch Verlegung des Recyclingstandorts. Bisher sind seitens der Stadt keinerlei Zahlen zu vorhandenen und verbleibenden Parkplätzen vorhanden. Es ist in Zahlen und Skizzen darzulegen, wie das Versprechen, es blieben ca. die Hälfte der Parkplätze erhalten, mit der vorliegenden Planunterlage umgesetzt werden soll.
40. Die Frage welche Stellplätze die Anwohner, Besucher, Hilfskräfte und Pflegedienste nutzen sollen wurde lediglich mit der Aussage beantwortet, dass diese Personengruppen die restliche Verkehrsfläche nutzen sollen und dass kein Anspruch auf öffentliche Parkplätze bestünde. Hier schafft jedoch durch die Verdichtung der dort lebenden Personen und der aufgrund der Nutzung des Gebäudes als soziale Unterkunft bereits absehbaren höheren Fahrzeugzahl einen Konflikt, den er nicht selbst löst. Die Antwort auf die gestellte Frage ist weiter offen.
41. Auf die Frage wo sich die weiteren Standorte mit öffentlichen Parkflächen befinden wurden Parkplätze im Ginsterweg (Ost), Salbeiweg (Nord), Dahlienweg (west) sowie Haldenstrasse genannt. Bei genannten Bereichen befinden sich vor Ausfahrten vor denen nicht geparkt werden kann. Außerdem sind sie mit einem Maß von 3,80 m viel zu kurz und allenfalls als Längsparker nutzbar. Darüberhinaus ist der Parkplatz im Dahlienweg für Anwohner privat reserviert und entfällt damit komplett. Die Angabe der Stadtverwaltung auf S.20 der SiVo, es seien in der Umgebung ca. 35 öffentliche Parkplätze vorhanden ist daher schlicht falsch. Die Parkplätze sind nach Angaben der Anwohner außerdem bereits heute ausgelastet. Das Argument, dass in anderen Baugebieten oft weniger breite Straßenquerschnitte zur Verfügung stehen kann nicht die Begründung sein, dieselben Fehler auch bei einer Neuplanung im Ginsterweg wieder zu machen. Die Anwohner am Ginsterweg haben ein Anrecht auf geordnete Verhältnisse und diese sind durch die Planung der Stadt sicherzustellen, inkl. des Nachweises dafür.
42. Es wurde keine Bedarfsanalyse des Stellplatzbedarfs durchgeführt, wie in den Einwendungen zur frühzeitigen Beteiligung an mehreren Stellen gefordert. Die Antwort auf die Einwendungen lautet lediglich: es wurde der Parkraum „betrachtet“ und die Situation aufgrund der „überwiegenden großzügigen Grundstücke als ausreichend erachtet“. Das Jahr welches seit der frühzeitigen Beteiligung vergangen ist hätte genutzt werden können um für das gesamte Wohngebiet ein professionelles Parkplatz- und Verkehrsgutachten durchzuführen. Es scheint, dass die Stadt sich diese Mühe nicht machen will. Es wird dagegen von Anwohnern der Haldenstraße und des Neubaugebietes Halde Ost bereits jetzt von mindestens zeitweise chaotischen Zuständen berichtet. Ein Entfall von Parkplätzen im Ginsterweg wird sich zwangsweise auch dort auswirken. Siehe auch Ausführungen weiter oben zur Situation während der Bauarbeiten im Ginsterweg. Das mindeste was von der Stadtverwaltung erwartet werden kann ist anhand von Zahlen und Fakten darzulegen wieviel Stellplätze im Wohngebiet benötigt werden und wieviele vorhanden sind. Dabei ist zu beachten (siehe Ausführungen weiter oben), dass die vorhandenen Stellplätze t.w. nicht voll oder gar nicht (weil an privat vermietet) nutzbar sind. Ansonsten muss den zitierten Aussagen der Stadtverwaltung widersprochen werden.

43. Aus der Akteneinsicht durch den von einer Gruppe von Anwohnern beauftragten Anwalt ist auf einer Karte des Wohngebietes mit Randnotizen ersichtlich, dass die Stadtverwaltung als zu nutzenden alternativen Parkraum für Besucher und Anwohner des Wohngebietes ernsthaft die Parkplätze am Bahnhof Ötlingen und in der Ötlinger Ortsmitte (mit Geschäftsverkehr !!) in Betracht zieht. Die ist sowohl aufgrund der Entfernung zum Wohngebiet als auch für die tägliche praktische Nutzung beider genannter Standorte eine Zumutung für alle Beteiligten. Diese Parkplätze dürfen bei der noch auszuführenden Parkraumanalyse nicht berücksichtigt werden.
44. Es wird von der Stadtverwaltung ausgeführt, dass die Straßen im Wohngebiet als breit genug „erachtet“ werden, um dort zu parken. Dabei wird keine gesetzliche Vorgabe oder Regelung zitiert anhand derer diese Aussage nachvollziehbar wäre. Wie breit sind die Straßen? Wie breit müssen Sie nach welcher Verordnung sein, damit das „als ausreichend erachtet“ werden kann? Bitte um Zahlen, Daten, Fakten.
45. Auf die Anregung es sollen zusätzliche Markierungen für Parkflächen auf der Straßenfläche angebracht werden, geht die Stadtverwaltung nicht ein. Die Anregung wird daher an dieser Stelle noch einmal vorgebracht.
46. §37LBO wird nach wie vor nicht eingehalten, auch wenn in der Stellungnahme der Stadtverwaltung auf die entsprechende Einwendung das Gegenteil behauptet wird. Es handelt sich nicht um Wohnen, sondern um eine soziale Einrichtung, da die Menschen, die dort untergebracht werden sollen (Flüchtlinge und Obdachlose), zugewiesen und auch weiterhin betreut werden (die weitere Betreuung der Flüchtlinge ist gesetzlich vorgegeben) und sich diese Wohnungen nicht aus freien Stücken aussuchen können. Es handelt sich damit nicht um ein Wohnbauvorhaben, wie in der Begründung zum BPlan behauptet.
47. Weiterhin ist unstrittig, dass Personal zur sozialen Betreuung, Verwaltung (Hausmeister) usw. benötigt wird. Nach §37LBO (1) gilt: bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Dies ist nicht vorgesehen.
48. Immer wieder wurde öffentlich dargestellt, dass Menschen mit positiven Aufenthaltsstatus dort untergebracht werden und es sich „um ganz normales Wohnen“ handelt, „normale Menschen, die dann auch einer täglichen Arbeit nachgehen“. Die Herkunft der meisten aktuell untergebrachten Flüchtlinge in den anderen neugebauten Anschlussunterbringungen im Stadtgebiet, die mit denselben Begründungen beschlossen wurden, zeigt nun, dass dort zu großen Teilen Menschen untergebracht sind, die eben keinen positiven Aufenthaltsstatus haben. Die Begründung für die Bebauung ist damit falsch.
49. Eine Beurteilung der Bäume (Birken), wie in der Stellungnahme der Stadtverwaltung dargelegt, liegt weder der Sitzungsvorlage noch dem Plan, noch der Begründung bei.
50. Die folgende Zusammenfassung der Einwände auf S.13 der Sitzungsvorlage:
 Einzige bewachsene Grünfläche im Umfeld
 und die „grüne Lunge“ des Quartiers, welche
 unverzichtbar für die Wohn- und
 Aufenthaltsqualität ist.
 wurde inhaltlich nicht beantwortet. Sie wird daher hiermit nochmal gestellt.
51. Die Aussage in der Sitzungsvorlage, dass das Plangebiet mit dem vorhandenen

Baumbestand der Birken Gegenstand des Gutachtens des Büros Deuschle war, ist falsch. Zu den Bäumen und deren ökologischer Wertigkeit wird keinerlei Aussage getroffen.

52. Die folgende Zusammenfassung der Einwände auf S.13 der Sitzungsvorlage:

Der Eingriff in die „Rechte“ der Bewohner ist unverhältnismäßig und widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz, öffentliche Räume zur Verfügung zu stellen.

Wurde nicht beantwortet, da nur auf die Parkierungsfläche Bezug genommen wird.

53. Die in der Sitzungsvorlage auf S.4 erwähnten Stellungnahmen des BUND, der Gemeinden Notzingen und Dettingen, des Polizeireviers Kirchheim, Unity Media BW, Netze BW, terranets BW und VVS ist den Auslegungsunterlagen und in der Sitzungsvorlage nicht enthalten, während alle anderen Einwendungen von TÖB und Verbänden dort vorhanden sind.

54. Es ist aufgrund der Formulierung unklar welche der Verbände und TöB keine Stellungnahmen abgegeben haben.

55. Im Plan sind Fehler enthalten (fehlende Bezeichnungen und Grenzlinien, Bezeichnungen, die in der Legende nicht erklärt werden, etc.).

56. Auf S. 14 weist die Stadtverwaltung darauf hin, dass aufgrund der fehlenden Gestaltung des öffentlichen Raums im heutigen Zustand keine entsprechende Aufenthaltsqualität entsteht. Im vom Gemeinderat beschlossenen Freiflächenkonzept von 2007 wird gefordert, dass diese Fläche zu einem Platz mit Aufenthaltsqualität gemacht wird (mit hoher Priorität und unter Beteiligung der Bürger). Der Gemeinderatsbeschluss wird aber von Stadtverwaltung und auch vom Gemeinderat selbst konsequent ignoriert. Die geplante Bebauung entzieht die Fläche mindestens zu einem Teil diesem vorgesehenen und beschlossenen Zweck.

57. Auf den Einwand auf S. 14 der Sitzungsvorlage:

Die nördliche Fläche vor den Gebäuden ist zu schmal, wodurch die Gebäude zu nah an der

Straße liegen.

Der Abstand zur Straße sollte ebenfalls 2,5 m betragen, wie in der Umgebung.

Wird geantwortet, dass über die genaue Anordnung der Gebäude der Gemeinderat im Zuge des Baubeschlusses entscheiden würde. Das Baufenster ist in Nord-Süd-Richtung sowohl in der alten, als auch in der überarbeiteten Fassung der aktuellen Sitzungsvorlage so schmal, dass die Gebäude grenzwertig gerade hineinpassen. Das Baufenster definiert daher exakt die Lage der Gebäude. Die Aussage der Stadtverwaltung ist damit falsch und die Einwendung nicht beantwortet. Das Problem, dass die Bewohner des Gebäudes aus der Haustüre auf die Straße treten bleibt bestehen.

58. Die Bewohner des neu zu erstellenden Gebäudes treten aus der Haustüre direkt auf die Straße. Wird das Gebäude jedoch nach Süden geschoben entfallen Grünflächen und Aufenthaltsbereiche für die Anwohner. Zudem entstehen Konflikte mit den Anwohnern auf der Südseite des Gebäudes aufgrund der kleinen Abstände zu den Bestandgebäuden. Die zur Verfügung stehende Fläche ist eben in Nord-Süd Richtung schlicht zu klein um ein Gebäude in Modulbauweise, das in der Größe nicht veränderlich ist, dort zu bauen. Wenn die Fläche bebaut wird und man den Interessen der Anwohner gerecht werden will, dann bleibt nur der Bau eines nachhaltigen Gebäudes welches nicht der Modulbauweise entspricht.

59. Auf die Einwendung:

Auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans von 1989 ist die „Grüninsel“ zu erhalten.

wird von der Stadtverwaltung wie folgt geantwortet:

Bebauungspläne können, sobald und soweit erforderlich, geändert werden.

Dies ist falsch. Nach § 1 Abs. 3 BauGB heisst es:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

§ 1 BauGB ist damit nicht erfüllt, da weder eine Planung städtebauliche Entwicklung vorgestellt wurde, noch ein Stadtentwicklungsplan vorhanden ist (was die Stadt gegenüber der Bürgerinitiative schriftlich bestätigt hat: „Ein Konzept zur „Innenstadtverdichtung“ existiert nicht).

Das Gebiet ist für seine seit 1956 festgelegte Nutzung weiterhin dringend erforderlich. Die Herstellung der Parkplatzfläche und der Verkehrsgrünfläche war seit 1956 planerischer Wille. Dies bedeutet auch, dass BPläne nicht einfach geändert werden können, wenn erforderlich, sondern das Verfahren nach den gesetzlichen Vorgaben abzarbeiten ist. Hierzu gehört die gerechte Abwägung, die in den Einwendungen vielfach angemahnt aber bis heute nicht stattgefunden hat oder nachvollziehbar dokumentiert ist. Eine Abwägung ist dabei nur dann fehlerfrei, wenn die vorhandenen oder aber erst durch die Bauleitplanung begründeten städtebaulichen Konflikte gelöst wurden, zumindest aber eine Lösung in einem späteren Verfahrensabschnitt zur Verwirklichung des Planes noch möglich ist. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren in keiner Weise erkennbar. Die Fläche ist für Parkplatz und Verkehrsgrün zweckbestimmt, und im Freiflächenkonzept von 2005, beschlossen vom Gemeinderat, als zukünftige Begegnungsfläche ausgewiesen worden. Es wird nicht dargelegt, wie der Konflikt dieser Zweckbestimmung gelöst werden soll. Eine spätere Konfliktlösung ohne dies zum aktuellen Zeitpunkt zu planen und den Betroffenen mitzuteilen, ist aufgrund der fehlenden Flächen in der Umgebung nicht möglich.

60. Im Süden des Planungsgebietes [REDACTED] auf meinem Grundstück befindet sich ein Garten der den 1. Platz für den schönsten Naturgarten im Jahr 2016 gewonnen hat inkl. einem naturbelassenen Gartenteich. Dies ist an einem ausgehängten Schild, das dort am Gartenzaun seit 03.05.2017 steht, deutlich sichtbar. Die Begehung des Büros Deuschle fand am 26./29.06. statt. In diesem Garten ist eine Vielfalt von Tieren und geschützten Amphibien (z.B. Frösche, Kröten, Molche) heimisch, die auch die Grünfläche im Planbereich als Habitat verwenden und auch bereits dort gesichtet wurden. Es ist schon erstaunlich, dass das Büro Dr. Deuschle das Grundstück weder begangen, noch ein Gespräch dazu gesucht hat, um sich zu informieren, welche möglicherweise geschützten Tierarten in diesem Bereich heimisch sind. Noch erstaunlicher ist dies, da in diesem Garten auch einer der Brutbäume der Waldohreule steht, der nachweislich über die Jahre benutzt wurde. Fotos hierzu wurden dem Büro Deuschle zur Verfügung gestellt, finden jedoch in dem Gutachten keinerlei Erwähnung. Es wird stark bezweifelt, ob das Büro Dr. Deuschle bei der Erstellung des Gutachtens den geltenden Standards gefolgt ist. Die von mir sowohl in meinem Garten als auch auf der betroffenen Fläche gesichteten geschützten Tierarten finden jedenfalls im Gutachten von Dr. Deuschle entweder keine Erwähnung, oder kommen angeblich nicht vor.

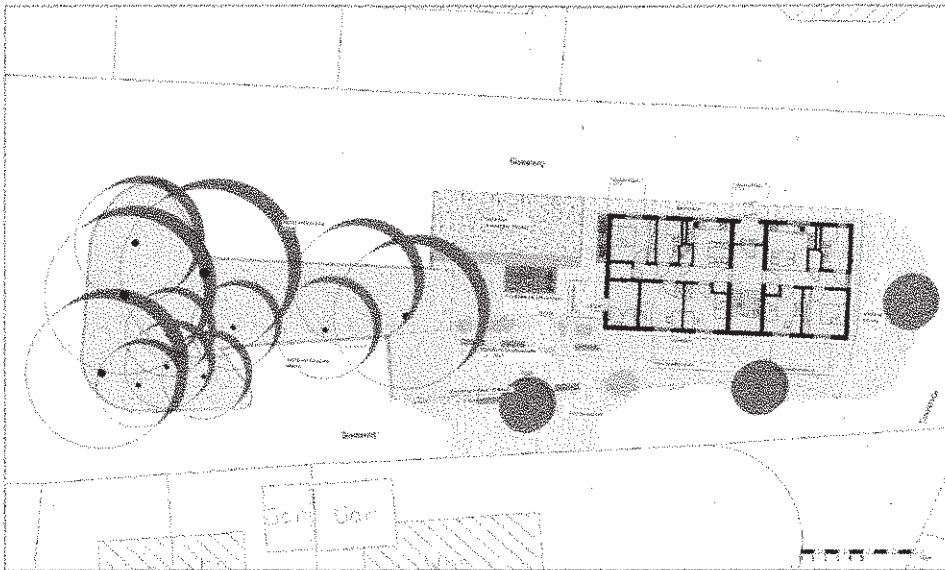
61. Auf die Einwendung auf S.15 der Sitzungsvorlage:

Eingriffe und Maßnahmen in die Grünstrukturen sind bis Satzungsbeschluss zu unterlassen.

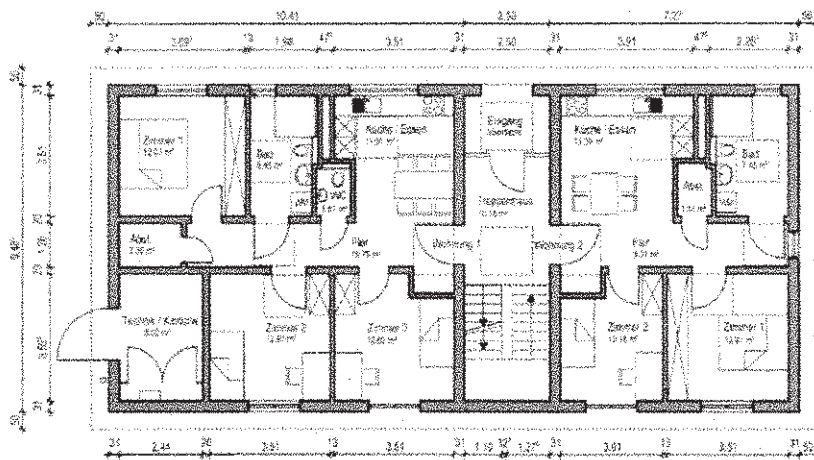
wird von der Stadtverwaltung auf §33 BauGB verwiesen. Dies widerspricht der Aussage, die die Stadtverwaltung öffentlich getroffen hat, dass im Ginsterweg vor Satzungsbeschluss keine Maßnahmen und Eingriffe durchgeführt werden. Es ist erstaunlich, dass die Stadtverwaltung sich an Ihre Aussage nicht gebunden fühlt und stattdessen auf das Gesetz verweist. Offensichtlich will sich die Stadtverwaltung die Möglichkeit offen halten doch vor Satzungsbeschluss zu agieren. Vertrauen schafft so etwas nicht, obwohl das im gesamten Verfahren bitter nötig wäre. Die Stadtverwaltung hat immerhin in der Vergangenheit schon mehrfach mit Falschaussagen agiert (Zitat H. Riemer: „der Flächennutzungsplan kann nicht geändert werden“). Es ist zu begründen, wie dann bei den vielen offenen und ungeklärten Punkten sichergestellt wird, dass dem Vorhaben dann nichts entgegensteht.

62. Es wird mehrfach von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der BPlan nur die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebaubarkeit schaffe. Dies wird u.a. auch auf die Frage nach den Wegbreiten, Aufenthaltsflächen usw. angeführt. Die Stadt sagt aber auf der anderen Seite sehr konkret wofür die Fläche genutzt werden soll (Gebäude in Modulbauweise mit bekannter Größe und bekanntem Zuschnitt bei dem sogar die Lage der Räume fest definiert ist – im Detail mehrfach in Präsentationen der Stadt gezeigt – z.B.: in der Ortschaftsratsitzung am 16.07.18 und in den Protokollen der Sitzungen beigelegt – siehe beigefügte Abbildungen) und bindet diese an einen Nutzungszweck (Wohnraum für Flüchtlinge und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen). Es ist zu bezweifeln, dass die Aufstellung der Bebauung für einen anderen Nutzungszweck und einem anderen Gebäude (höhere Kosten) vom Gemeinderat genehmigt werden würde. Es handelt sich daher nicht nur um die Schaffung von Baurecht für ein beliebiges Gebäude, sondern faktisch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Aus diesem Grund sind die vorgebrachten Einwendungen, die auf die knappen Flächen abzielen nicht nur berechtigt sondern auch zu beantworten, da sie den BPlan mit seinem vorgesehenen Nutzungszweck grundsätzlich in Frage stellen. Die Verwaltung macht es sich hier zu einfach.

ÜBERSICHTSPLAN MIT AUSSENANLAGEN

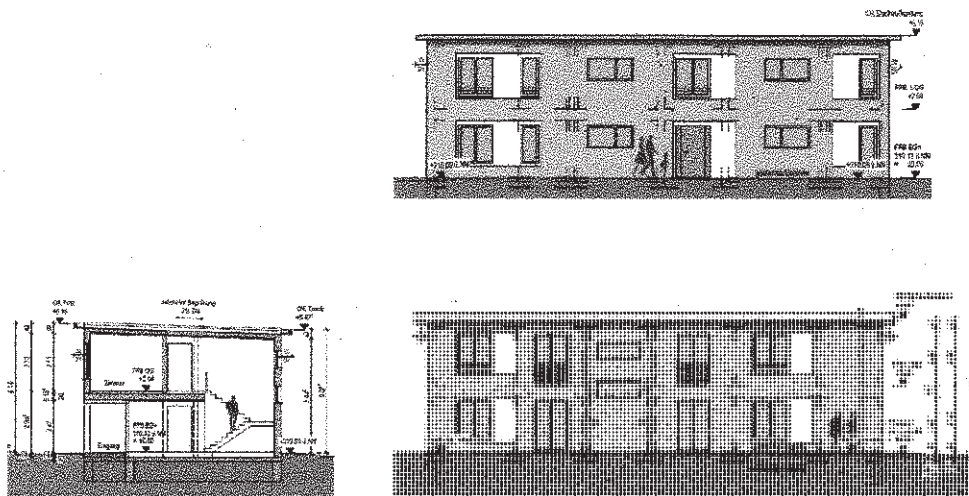


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



3-Zimmer-Wohnung
70,92qm

2-Zimmer-Wohnung
54,80qm



63. Ergänzend zu o.s. Einwendung: mit dem von der Stadt mehrfach vorgestellten Freiflächenplan (s. Skizze oben) wird die angegebene GFZ bereits erheblich überschritten. Bitte stellen Sie dar, wie auf den vorgesehenen Freiflächen alle nach LBO vorgeschriebenen Einrichtungen untergebracht werden sollen und gleichzeitig die angegebene GFZ von 0,4 eingehalten wird.
64. Nach dem Grundsatz der gerechten Abwägung ist vor dem Hintergrund der oben vorgebrachten Einwendung auch mit der auf ein Gebäude reduzierten Planung fraglich, ob die Fläche überhaupt für diesen Nutzungszweck mit diesem Gebäude in Frage kommt. Eine Begründung wird seitens Stadtverwaltung dafür nicht vorgebracht.
65. Auf S. 16 der Sitzungsvorlage wird auf die Geländeunebenheit eingegangen:
Flächenknappheit der Aufenthaltsfläche wird zusätzlich durch abfallendes Gelände im Süden beeinträchtigt. Eine gegebenenfalls notwendige Stützmauer ist teuer und hat einen abgrenzenden Charakter zur Nachbarschaft.

Die Stadtverwaltung verweist auf eine Bearbeitung im Rahmen der Freiflächenplanung. Die planerischen Lösungsvorschläge der Stadtverwaltung für die vorhandene Geländeunebenheit haben jedoch direkte Auswirkungen auf die Betroffenheit der Nachbarn im Süden des Vorhabens, sowie auf die Kosten. Da bereits jetzt klar ist, dass das vorhandene Baufenster mit den vorgesehenen Gebäuden (siehe Einwendung oben zum Thema vorhabenbezogener BPlan) vollständig genutzt werden muss, und damit auch Abstände zu den umliegenden Gebäuden bereits klar sind (auch wenn dies aufgrund der fehlenden Maßstäbe und des Höhenprofils für die Bürger aktuell nicht einschätzbar ist), muss die Aussage getroffen werden wie mit dem Geländeprofil umgegangen wird und entsprechende Maßangaben ergänzt werden.

66. Von der Stadtverwaltung wird auf Seite 16 der Sitzungsvorlage dargelegt, dass die Anforderungen der LBO für das geplante Bauvorhaben berücksichtigt werden. Laut Aussage der anwesenden zuständigen städtischen Mitarbeiterin auf der öffentlichen Informationsveranstaltung in Ötlingen ist dies jedoch mindestens für die geforderten Abstellräume in den Gebäuden nicht der Fall. Die Abstellräume sind gefordert um Gehhilfen und Kinderwagen unterzubringen. Die beiden Aussagen stehen also im Widerspruch

zueinander. Bitte stellen Sie dar an welchen Stellen geplant ist von der LBO abzuweichen.

67. Bezugnehmend auf o.s. Punkt: Wo sollen Kinderwägen und Gehhilfen alternativ untergebracht werden?
68. In der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ ist ein Pultdach vorgesehen. Dies widerspricht den Bebauungsvorschriften für alle umliegenden Gebäude und damit der Auffassung einer nachbarschaftlichen Schicksalsgemeinschaft. Bei einer möglichen Nutzungsdauer der Gebäude von max. 20-30 Jahren muss auch davon ausgegangen werden, dass irgendwann ein Nachfolgegebäude in den Baufenstern erstellt wird. Es wird eine Angleichung der Bauformen nicht ermöglicht. Ein Satteldach muss daher im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Andere Festsetzungen im gleichen Gebiet sind nur möglich wenn sie dem Ausgleich der Nachbarinteressen dienen. Dies ist eindeutig nicht der Fall. Das von der Stadtverwaltung angeführte Argument einer größeren Gebäudehöhe trägt hier nicht. Ein Satteldach ist auch mit kleinerer Dachneigung denkbar, womit sich die Gebäudehöhe unwesentlich erhöht. Weiterhin hat sich auch der Ötlinger Ortschaftsrat in der Sitzung vom 16.07.2018 für die Umsetzung eines Satteldachs ausgesprochen.
69. Die Einwendung, dass keine Stellplätze für Besucher, Bewohner, Hausmeister oder Behindertenstellplätze vorhanden sind wurde nicht beantwortet. Dies ist auch bei der Bebauung mit einem Gebäude relevant. Stellen Sie daher bitte (zeichnerisch oder in Textform dar), wo zukünftig folgende Personengruppen parken sollen:
1. die neuen Bewohner,
 2. die Besucher der neuen Bewohner
 3. behinderte Bewohner der neuen Gebäude (größere Stellplatzfläche nötig)
 4. der Hausmeister bzw. Sozialarbeiter, wenn der jeweils andere Mitarbeiter noch vor Ort tätig ist
 5. die bisherigen Anwohner in der Umgebung
 6. die Besucher der bisherigen Anwohner in der Umgebung
 7. Lieferfahrzeuge/Handwerker/Pflegedienste u.ä.
70. Auf der Anmerkung, dass für den vorhandenen Wertstoffbehälter ein Ersatzstandort gefunden werden muss, wird von der Stadtverwaltung auf die nähere Umgebung verwiesen. Durch einen Umzug des Wertstoffbehälters entfallen aber an anderer Stelle im Wohngebiet 2-3 Parkplätze. Dies ist bei dem noch zu erstellenden Parkplatzgutachten zu berücksichtigen.
71. In der Sitzungsvorlage auf S. 17 wird bemerkt:
Es wird keine Rücksicht auf das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung genommen. Es widerspricht der Zielsetzung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung.
- Diese Einwendung wurde von der Stadtverwaltung nicht beantwortet. Die Errichtung eines Gebäudes, welches dem Gebietscharakter entspricht wäre auf der Fläche ohne weiteres möglich. Es ist nicht zwingend dort ein Gebäude in Modulbauweise zu errichten. Die Zielsetzung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung wird daher weiter verfehlt.
72. Ebenfalls auf S. 17 der Sitzungsvorlage wird auf die Möglichkeit der temporären Bebauung Bezug genommen:
Temporäre Bebauung, als Alternative aus Gründen der Risikovermeidung/ -minimierung, wird angeregt.

darauf wird lediglich geantwortet, dies entspräche nicht der Zielsetzung der Stadt. Bitte um Erläuterung der Zielsetzung der Stadt. Bitte unterscheiden Sie dabei zwischen Asylbewerbern, die einen Anerkennungsstatus erhalten und solche bei denen dies nicht

zutrifft – die also für eine temporäre Unterbringung in Frage kommen. Bitte um eine Begründung anhand von Zahlen. Die Unterbringung von Flüchtlingen wird in der Begründung als zentrales Argument für die Notwendigkeit des Bauvorhabens angeführt (Anlage 2 zur SiVo GR/2018/076).

73. Auf S. 19 der SiVo ist eingewendet:

Aussagen zum „nicht vorhandenen Durchgangsverkehr“, werden widersprochen. Es ist ein Gutachten über die zukünftig zu erwartende Verkehrsmenge zu erstellen.

Von der Stadtverwaltung wird lediglich bemerkt:

Bei einer Betrachtung des städtischen Straßerverkehrsnetzes, lässt sich ein Durchgangsverkehr im Bereich des Ginsterweges nicht nachvollziehbar begründen.

Ein Nachweis oder eine nachvollziehbare Begründung wird nicht vorgelegt. Dagegen wird auf der gleichen Seite der SiVo weiter oben von der Stadtverwaltung angeführt:

Der Planbereich befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet, für das im Bereich des Ginsterweges Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Die hier zulässige Fahrgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Das sind zwei sich widersprechende Aussagen. Der Einwand muss also weiter bestehen bleiben. Von einer Gefährdung der Bewohner ist erst einmal auszugehen. Bitte stellen Sie anhand von Fakten dar, welche Ihrer Aussagen nun zutrifft.

74. Die Einwendung auf S. 19 der SiVo:

Langfristige Zunahme des Verkehrsaufkommens ist zu erwarten.

wurde nicht beantwortet.

75. Die Einwendung auf S. 20 der SiVo:

Straßenbreite, Kurvenradien und verbleibende öffentliche Stellplätze sind nachvollziehbar darzustellen, sodass deutlich wird, welche verschiedenen Fahrzeugtypen die Verkehrsflächen nutzen können.

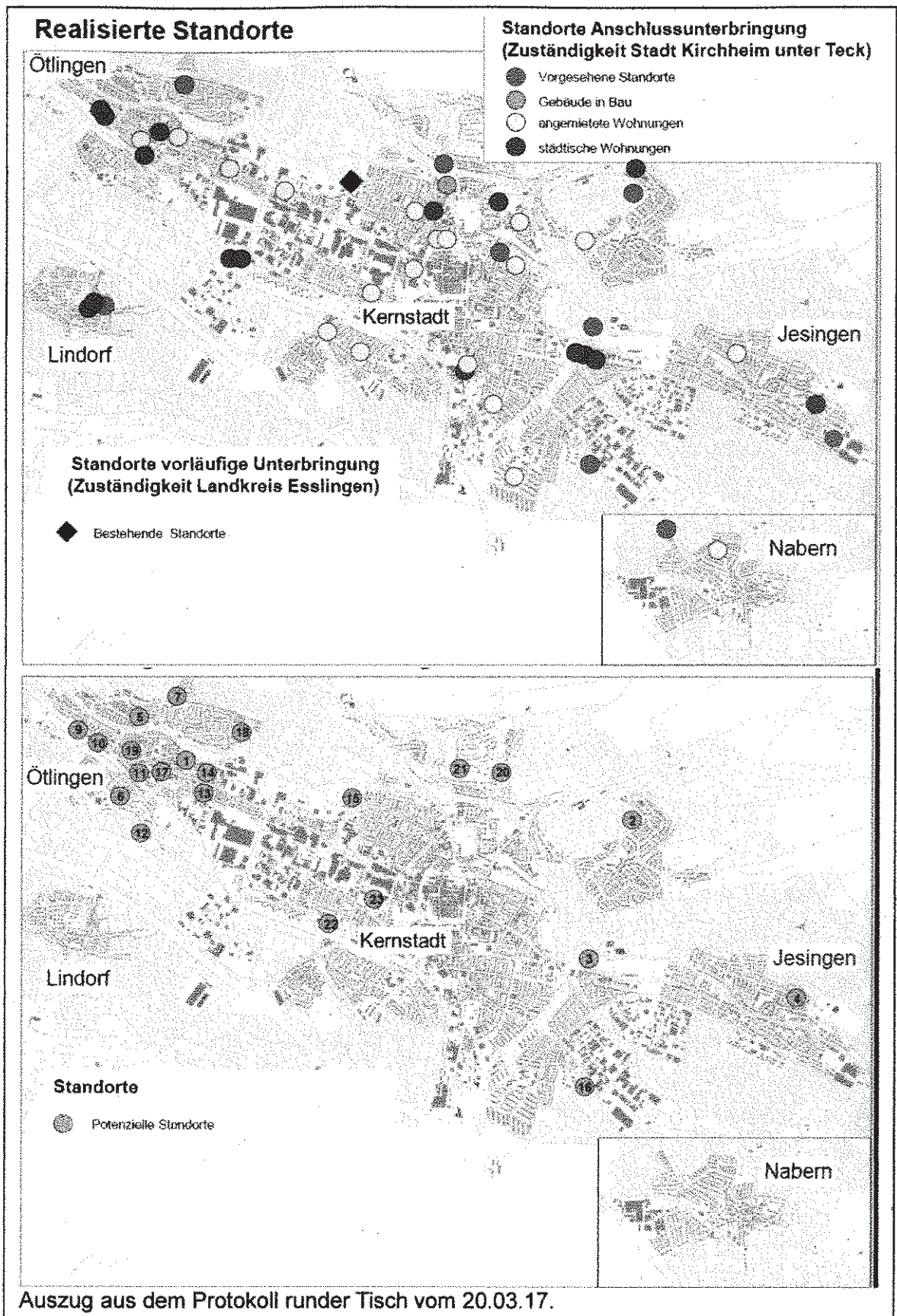
Wurde nicht beantwortet. Eine Darstellung der öffentlichen Parkplätze wurde nicht geleistet, obwohl vielfach gefordert. Es wird behauptet, dass die RAST06 eingehalten wird. Dem muss ebenfalls widersprochen werden. Kurvenradien und Straßenbreiten sind an mehreren Stellen deutlich kleiner als vorgeschrieben.

76. Auf dem den Planunterlagen beiliegenden Plan ist die Grenze des Geltungsbereichs (gestrichelt) ca. 1-3,5 mm von den Grundstücksgrenzen entfernt und zwar auf den Grundstücken der den Straßen angrenzenden private Grundstücke liegend. In natura macht das bei einem Maßstab von 1:500 ca. 50 cm bis 1,75 m aus, je nachdem, welche Linie der Strichelung gilt. Hier ist zeichnerisch und planerisch Klarheit zu schaffen, insbesondere ob diese grenznahen Bereiche der privaten Grundstücke tatsächlich in den Gültigkeitsbereich mit einbezogen werden.

77. Die Einwendung auf S. 21 der SiVo:

Bei der Auswahl der Standorte wird der Grundsatz der Gleichbehandlung nicht erfüllt und, bezogen auf das Stadtgebiet, keine gerechte und gleichmäßige Verteilung unterzubringender Personen erreicht.

wurde seitens Stadtverwaltung nicht beantwortet und wird daher hiermit nochmal eingewandt. Bitte die Verteilung der Anzahl von Gebäuden und Personen über das Stadtgebiet darstellen und dabei zukünftig geplante oder in Auswahl befindliche Standorte berücksichtigen. Bei einer Kartendarstellung z.B. aus dem runden Tisch vom 20.03.17 wird sehr schnell deutlich, dass sich in Ötlingen bereits ein Schwerpunkt befindet, während innenstadtnah kein neues Gebäude vorgesehen ist (siehe auch Abbildung). Offensichtlich sollen die geplanten Module nahe der Kernstadt vermieden werden. Ob aus ästhetischen/Städtebaulichen oder aus Kostengründen sei dahingestellt – mangelnde Fläche kann jedenfalls nicht der Grund sein (Güterbahnhof, EZA Gelände,...). Es werden offensichtlich unterschiedliche Maßstäbe für verschiedene Bereiche der Stadt bei der Auswahl der Standorte herangezogen. Für eine gerechte Abwägung der Interessen nach §1 Abs. 7 BauGB und eine glaubwürdige Alternativenprüfung ist dies zu berücksichtigen und entsprechend zu dokumentieren. Dies ist bisher nicht geschehen. In der Begründung (Anlage 2 zur SiVo) wird das Ziel der dezentralen Unterbringung über die Stadt erneut genannt.



78. Genauso wurde der Einwand:

Im Rahmen der Gleichbehandlung wird die Stadtverwaltung aufgefordert, gleichwertige Freiflächen wie zum Beispiel beim Standort Hafenkäs herzustellen.

nicht beantwortet. Es ist detailliert darzustellen, wie das Konzept zu den Freiflächen für die Bewohner des neuen Gebäudes realisiert werden sollen. Es wird stark bezweifelt, dass dies, auch bei einem Gebäude, auf dieser Fläche überhaupt möglich ist. Siehe auch weiter obenstehende Ausführungen zur Begrenzung der zur Verfügung stehenden Fläche in Nord-Süd Richtung.

79. Auf S.21 der SiVo wird angeführt, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Dem stehen die Bemerkungen auf S. 3 der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde entgegen:

- Der Baumbestand aus 14 hochstämmigen Bäumen stellt aus naturschutzfachlicher Sicht eine Besonderheit dar
 - um Habitatsverluste zu vermeiden sind Ersatzpflanzungen von Birken oder anderen hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen
- Bitte daher um Ausführung wo und wann diese Ersatzpflanzungen erfolgen sollen.

80. Weiterhin wird von der unteren Naturschutzbehörde (S. 3 der Stellungnahme) bemerkt: „Außerdem sollte genau kalkuliert werden, wieviele Stellplätze für Fahrzeuge letztlich benötigt werden, um die Notwendigkeit von Parkplätzen im nahen Außenbereich ausschließen zu können.“

Dieses Parkplatzgutachten wurde nun bereits vielfach gefordert. Von der Stadtverwaltung wurden jedoch bisher keine Zahlen vorgelegt. Bitte daher weiterhin um die Vorlage entsprechender Fakten aus fachlich nachvollziehbaren Erhebungen.

81. Die Einwendung auf S.22 SiVo:

Begriff „unbewertete Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland“ ist zu definieren und die Bedeutung für die Bebauungsplanänderung sowie für die Schutzgütern darzulegen.

Wurde nicht beantwortet. Da dieser Begriff Teil der Begründung ist, ist er zu erklären (siehe Begründung S. 7, Schutzgut Pflanzen und Tiere).

82. Im aktuellen Bebauungsplan ist zu sehen, dass die Planfläche die einzige öffentliche Verkehrsgrünfläche im gesamten Wohngebiet beinhaltet (abgesehen von einer kleinen Verkehrsinsel in der Haldenstraße).

Auf den Einwand von Bürgern in öffentlichen Veranstaltungen, die einzige grüne Fläche gehe durch die Bebauung verloren, wurde seitens der Stadt argumentiert: „es ist ausreichend Grün in der Umgebung vorhanden“.

Dies ist richtigzustellen: die Grünflächen in den umliegenden Gärten sind rein privat und können nicht als Argument dienen. Die Gestaltung der privaten Grundstücke können einzig vom jeweiligen Eigentümer bestimmt werden. Es gibt im aktuellen Bebauungsplan dazu keine Vorschriften. Somit kann also auch jegliches Grün entfernt werden, ohne dass die Stadt darauf Einfluss hat. Diese Einwendung wurde von der Stadtverwaltung in der frühzeitigen Beteiligung mit dem Bezug auf den gültigen BPlan und die dort definierten Nutzungsziffern und Festlegungen beantwortet. Zur Begrünung oder gar zur Bepflanzung mit Bäumen gibt es im geltenden BPlan – wie geschildert- keine Festlegung. Die

Einwendung wurde daher nicht beantwortet.

83. In der Begründung zum Schutzgut Boden und Wasser wird auf den Landschaftsplan verwiesen. Dort heißt es „es sei davon auszugehen, dass der Boden nur sehr geringe Filter- und Pufferfunktion besitzt“. Auf der anderen Seite wird in der entsprechenden Einwendung darauf verwiesen, dass der Landschaftsplan nicht parzellenscharf sei, damit also keine Aussage für die betroffene Fläche liefert. Die Begründung ist daher weiterhin nicht nachvollziehbar. Gleiches gilt für das Schutzgut Wasser.

84. Die Einwendung auf S. 22 SiVo:

Formulierung im Fazit zu den Schutzgütern
„... keine erheblichen Belastungen“ ist nicht
objektiv und ist zu quantifizieren.

wurde nicht beantwortet.

In der überarbeiteten Begründung (S. 7) wird wieder das Fazit gezogen "Wie die Betrachtung der Schutzgüter zeigt,...keine erheblichen Belastungen." Der Begriff „erheblich“ ist nicht objektiv und nicht mit Daten hinterlegt. Was heißt „keine erhebliche Belastung“? Diese Bewertung ist zu quantifizieren.

85. Auf die Einwendung einer möglichen Wertminderung der umliegenden Gebäude und Grundstücke wird seitens Stadtverwaltung wie folgt geantwortet (S. 23 SiVo):

Nicht Gegenstand des Bebauungsplan-
verfahrens.

Die Bebauungsplanänderung hat die
planungsrechtliche Umwidmung von
öffentlicher Verkehrsfläche in ein allgemeines
Wohngebiet (WA) zum Inhalt. Geplant ist eine
Nutzung, die in einem WA allgemein zulässig
ist. Durch die Planung erfolgt kein rechts-
widriger, schwerwiegender Eingriff in die
Eigentumsverhältnisse im Umfeld.

Dies ist nur dann richtig, solange die Nutzbarkeit der Grundstücke in Ihrer ursprünglichen Form vollständig weiter gewährleistet wird. Dabei ist die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Garagen auf der Südseite und der dafür notwendigen und vorgeschriebenen Straßenbreiten von min. 6,5m für eine Zufahrt zu gewährleisten. Bei einer Ausführung des in den Planunterlagen ausgewiesenen Fuss- und Radwegs als Sackgasse ohne Durchfahrtsmöglichkeit sind entsprechende Wendemöglichkeiten zu planen.

86. Die Einwendung auf S. 24 SiVO wurde von der Stadtverwaltung nicht beantwortet:

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich
um eine vorhabenbezogene Planung, da die
Stadtverwaltung bereits konkrete Pläne für die
zukünftige Bebauung besitzt.

Beim vorgelegten Bebauungsplan handelt es sich faktisch um einen
„vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan, denn die Stadt Kirchheim/Teck hat in Ihrer
Bürgerinformationsveranstaltung am 16.07.18 detailliert öffentlich dargelegt, wie die in dem
geplanten Baufenster vorgesehene Bebauung aussehen soll.

Es handelt sich jetzt noch um 1 Gebäude in Modulbauweise. Die Innenaufteilung der
Gebäude, die Ausrichtung des Treppenhauses usw. sind bereits bekanntgegeben und in
Planung.

Nach dem Gebietscharakter handelt es sich bei dem vorgesehenen Bebauungsgebiet

„Tobel-Zoller-Halde“ um ein grün bepflanztes Gebiet mit ausschließlich niedriger Satteldachbebauung. Die Abstände der Gebäude sind groß und es sind zu jedem Gebäude mind. eine Garage vorhanden. Der vorgelegte „vorhabenbezogene“ Bebauungsplan mit der Bauweise der Gebäude konterkariert den Gebietscharakter.

87. Für die Ausgestaltung der Anschlussunterbringung in Kirchheim/Teck bei Neubaumaßnahmen ist der Gleichheitsgrundsatz anzuwenden. Im Vergleich zu den öffentlich bekannten Standorten Lindorf-Dreschplatz, Hafenkäs, Kitteneshalde, Klosterwiese, Sportplatz Jesingen ist festzustellen, dass der Standort Ginsterweg in Ötlingen diese Kriterien nicht erfüllt. Insbesondere ist ohne vorhandene Freiflächen keine Integration möglich. Von der Stadtverwaltung wird dabei lediglich angeführt, dass der BPlan nur Planungsrecht schaffe (s. 25 SiVo) und über die Freiflächen im Rahmen des Baubeschlusses entschieden wird. Es gibt jedoch nur etwas zu entscheiden, wenn Flächen vorhanden sind auf denen sich planen lässt. Durch die Schaffung des Planungsrechts werden ansonsten sowohl Verstöße gegen die LBO als auch gegen den Gleichheitsgrundsatz (s.o.) zementiert. Hier gilt weiterhin, dass aufgrund der Limitierung der Fläche in Nord-Süd Richtung, diese nicht für die Bebauung mit dem vorgesehenen Modul geeignet ist, da ansonsten kaum Freiflächen verbleiben. Ein nachhaltiges, gebietsverträgliches Gebäude könnte dagegen an dieser Stelle durchaus erstellt werden und weitere Bäume erhalten werden (Standort Richtung großer Asphaltfläche).

88. Auf S. 25 der SiVo wird eingewendet:

Die Umsetzung des „Drei-Säulen Modells“ ist nicht nachvollziehbar dargelegt.

Zudem sollte nicht gebaut werden solange nicht alle Möglichkeiten des Mietens und Kaufens von Wohnungen ausgeschöpft sind. Weitere Maßnahmen (wöchentliche Anzeigen, Makler) sollten in Betracht gezogen werden.

Von der Stadtverwaltung wird erwartungsgemäß geantwortet, dies sei nicht Teil des BPlan Verfahrens. Dies ist jedoch nicht richtig, da die Begründung unter Punkt 1.) der Anlage 2 zur SiVo auf die Notwendigkeit der Bebauung verwiesen wird. Eine Alternativenprüfung (also auch mieten statt bauen) hat daher nicht vollständig stattgefunden und ist nicht dokumentiert.

89. Auf S. 26 der SiVo mit der Frage nach der Notwendigkeit der Bebauung aufgrund sinkender Flüchtlingszahlen wird von der Stadtverwaltung geantwortet:

Obdachlosigkeit betroffene Menschen, ist Pflichtaufgabe der Stadt.

Nach den dazu vorliegenden Zahlen besteht weiterhin Bedarf an der Schaffung von Wohnraum für den genannten Personenkreis.

Nach Auskunft des LRA Esslingen vom 17.07.2018 ist bereits jetzt die Zahl der Zuweisungen an die Stadt Kirchheim unter Teck für die Anschlussunterbringung auf 204 gesunken. Das sind 21 Personen weniger, als noch auf der Informationsveranstaltung im Ötlinger Gemeindehaus am 26.06.2018 und im letzten Werkstattbericht dargestellt (225 Personen). Weiterhin geht das LRA von weiter sinkenden Flüchtlingszahlen aus. Zitat LRA: „Aufgrund der aktuell geringeren monatlichen Zuweisungen von Flüchtlingen vom Land Baden-Württemberg in den Kreis Esslingen gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass die prognostizierten Zahlen für die Jahre 2019 und 2020 nach unten korrigiert werden könnten“. Über die Zahl der Obdachlosen bzw., von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen legt die Stadt Kirchheim bisher keine nachvollziehbaren und überprüfbaren Zahlen vor. Es ist lediglich von 80 Personen/25 Haushalten in

„prekärer“ Wohnsituation die Rede, die allerdings keinen Anspruch darauf haben Wohnraum zur Verfügung gestellt zu bekommen. Eine Zahl von Personen denen die Stadt Kirchheim Wohnraum zur Verfügung stellen muss wird nicht genannt.

Es wird in der Begründung zum überarbeiteten BPlan erneut dargestellt, dass die Bebauungsplanänderung nötig ist um "...Wohnraum zu schaffen, um der angespannten Wohnsituation von Personen in sozial schwieriger Lage entgegen zu wirken." Die hier erwähnte angespannte Wohnsituation ist zu definieren und anhand von nachvollziehbaren Zahlen darzustellen. Wir bitten um Auskunft wieviel der im Werkstattbericht genannten Personen wirklich einen Anspruch darauf haben Wohnraum von der Stadt zur Verfügung gestellt zu bekommen.

90. Auf S. 26 SivO wird die Einwendung zitiert:

Aufgrund des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zwecks der Anlage (günstiger Wohnraum für verschiedenste Personengruppen) mit einer hohen Fluktuation der Bewohner zu rechnen ist (siehe auch vorhergehende Bemerkungen zu Personen ohne Aufenthaltsstatus). Eine Integration in das Wohngebiet und der Zustand eines gewachsenen Wohngebiets, welches heute besteht, ist auch langfristig so nicht zu erreichen.

Daraufhin antwortet die Stadtverwaltung, dies sei nicht Gegenstand des BPlan Verfahrens. Dies ist eindeutig nicht richtig. Die Begründung des Bebauungsplans bezieht sich auf den Zweck „Unterbringung bestimmter Personengruppen“. Die Auswirkung auf den gebietsprägenden Charakter eines Wohngebietes ist hier mit abzuwägen. Es wird weiterhin explizit hervorgehoben, dass das Ziel der Stadt sei, diese Personengruppen dezentral unterzubringen um eine Integration zu gewährleisten. Ein zentrales Ziel der Begründung des BPlans kann also damit nicht erreicht werden. Darüberhinaus muss ein BPlan die Konflikte selbst lösen, die er schafft. Bitte stellen Sie dar, wie das hier geschehen soll.

91. Die Einwendung auf die sich S.27 SiVo bezieht:

Textzeile 3.5 des ersten Antrags: "Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist eine generelle Richtlinie": Es ist für Laien verständlich darzustellen auf welche generelle Richtlinie sich diese Aussage bezieht. Die Einwendung wurde zwar beantwortet. Die Antwort ist aber nicht verständlich oder nachvollziehbar.

Im überarbeiteten Antrag Punkt 3.5 wird dieser Satz wieder verwendet und erneut nicht erklärt.

92. In Punkt 2.1 der Anlage 2 SiVo ist zu lesen, dass die Dächer der Hauptgebäude zu mit Dachneigung 10° begrünen seien. Es ist jedoch in der gesamten Beschreibung nirgends die Ausrichtung des Gebäudes beschrieben. Somit ist die Betroffenheit, der direkten Anwohner – speziell auf der Südseite - durch die Gebäudehöhen nicht abschätzbar.

93. Bitte erläutern Sie warum von mehreren Hauptgebäuden gesprochen wird (Dächer der Hauptgebäude – Plural), wenn laut Auslegungsunterlagen nur eines in das vorgesehene Baufenster passt. Wo sind weitere Gebäude geplant?

94. In der Planung fehlt ein Behindertenstellplatz. Die eingezeichneten Parkplätze haben alle die gleiche Breite.

95. Unter Punkt 3.1.1 wird angegeben, dass als städtebauliches Ziel die „Verbesserung der Aufenthaltsqualität“ mittels des BPlans verfolgt wird. Bitte erläutern Sie, wie durch das Roden eines Teils der Birken und des Baus eines Gebäudes in – mindestens in Nord -Süd Richtung – beengte Verhältnisse, die Aufenthaltsqualität verbessert werden soll.

96. Der Begriff „unbewertete Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland“ wird im Text nicht definiert. Es ist darzustellen wie diese Bewertung zustande gekommen ist. Die Bedeutung für den vorliegenden Antrag auf Bebauungsplanänderung und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist ebenso detailliert darzulegen.

97. Der Geltungsbereich besitzt laut Darstellung im Bebauungsplan keine Landschaftsbildqualität. Andererseits wurden in der Vergangenheit in diesem Bereich beantragte Baumfällungen mit der Begründung, die Bäume seien prägend, abgelehnt. Dabei handelte es sich teilweise um Nadelbäume. Es stellt sich die Frage, wieso Laubbäume wie Birken nicht prägend sein sollen, obwohl in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme als „dominant“ bezeichnet. Hier wird offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen. Auch objektiv bestimmen die 13 gesunden und hochgewachsenen Birken, die sowohl von der Ötlinger Halde aus, als auch beim Blick von den umliegenden Straßen zur Halde hin gesehen werden das Landschaftsbild.
98. Laut dem vorliegenden Antrag Kap. 5 liegt der Geltungsbereich am Rande eines Frischluft- und Kaltluftstehungsgebietes. Die Stadt argumentiert hier, dass der Geltungsbereich sich im Siedlungsbereich befindet. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Kaltluft an der Halde hangabwärts strömt, daher sind geplante Baumaßnahmen bezüglich der Kaltluftzufuhr und der Auswirkung für die Gebäude auf der Südseite zu bewerten.
99. Die Festlegung unter Punkt 7.3. zu Einfriedungen sieht beidseitig eingewachsene Drahtzäune mit 1m Höhe zum Schutz der Privatsphäre vor. Bitte erläutern Sie wie ein 1m hoher Zaun die Privatsphäre schützen soll.
100. Für die Sicherheit der Anwohner, speziell der Kinder ist ein 1m hoher Zaun nicht ausreichend. Dies gilt insbesondere wenn man berücksichtigt, dass der Zaun vermutlich auf einer 1,5m hohen Mauer steht. Wie bereits angemerkt ist der Ausgleich des Höhenunterschiedes auf dem Plan nicht erkennbar.
101. Bezugnehmend auf die durch die öffentliche Darstellung der Stadt bereits genau definierte Bebauung, kann Folgendes festgestellt werden:
Die geplanten quaderförmigen Gebäude in Holzbauweise mit Pultdach fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein. Nachbarschaftliche Interessen sind nicht ausreichend gewürdigt.
102. Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, sind außerhalb der überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt von 40 m³ nicht überschritten wird. Es ist darzulegen, ob die Ausnahme auf einen Baukörper begrenzt ist oder eine beliebige Anzahl von Nebenanlagen zulässig ist. Wie ist der Begriff Ausnahme hier zu verstehen? In welchen Fällen werden Ausnahmen genehmigt? Der Bebauungsplan definiert dies nicht genauer, so dass eine mögliche Betroffenheit durch diese Ausnahmeregelungen nicht eingeschätzt werden kann.
103. Der unter Punkt 5. zitierte Landschaftsplan des Büros StadtLandFluss wurde im Jahr 2001 erstellt. Das ist mittlerweile 17 Jahre her. Es wird bezweifelt, ob die darauf gestützten Bewertungen der Bebauung und der Auswirkung auf die Schutzgüter damit noch aktuell und damit für den aktuellen BPlan gültig sind.
104. Laut dem vorliegenden Antrag hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Erholungsfunktion. Dazu lässt sich feststellen, dass der jetzt zur Bebauung geplante Bereich genau zu diesem Zweck angelegt wurde und auch von der Nachbarschaft so genutzt wird. Von den 50ern bis in die 70er Jahre standen auf dem Grünbereich Bänke (siehe Bilder) und der Bereich wird bis heute als Begegnungsfläche für die Anwohner und Spielfläche für Kinder genutzt. Die Birken wurden bewusst als Begrünung dort gepflanzt, wie auf dem Bild ebenfalls deutlich ersichtlich ist. Durch den verkehrsberuhigten Charakter ist die Fläche im heutigen Zustand dafür weiterhin gut geeignet. Daneben befinden sich im näheren Umkreis keine weiteren Spielflächen oder Spielplätze die von Kindern genutzt werden können.



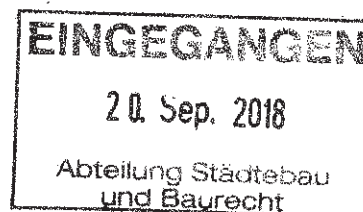
Fotos der Grüninsel Ende 50er Jahre. Pflanzung der Birken und die Funktion als Grün und Aufenthaltsfläche ist deutlich sichtbar.

105. Die Auswirkung auf das Kleinklima, den Schutz von Ressourcen, die Nachhaltigkeit der Stadtraumgestaltung, Entwicklung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen durch eine zeitgemäße Freiflächengestaltung als Grundlage einer zeitgemäßen Stadtplanung sind in dem Abwägungsprozess nicht berücksichtigt.
106. Der Bebauungsplan legt Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser fest. Bei der Darstellung von Alternativen zu der geplanten Bebauung wurde dargelegt, dass ein Angebot an ausreichender Gartenfläche durch die künftigen Bewohner nicht Ziel der Planung ist. Das Ziel ist eine maximale bauliche Nutzung auf dem Grundstück umzusetzen. Die Festlegung Oberflächenwasser in Regentonnen oder Zisternen zu sammeln ohne ausreichend Gartenflächen anzubieten ist unsinnig. Oberflächenwasser darf nur über belebten Oberboden zur Versickerung gebracht werden. Es ist der Nachweis zu führen, dass eine Versickerung auf dem Bodengrundstück aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur und Flächengröße erfolgen kann.
107. An die ausgewiesenen Bauflächen grenzen ausschließlich städtische Verkehrsflächen an. Ein Baubeschluss oder eine Baugenehmigung ist ohne Mitwirkung der Anwohner möglich. Durch diese Besonderheit ist es zwingend erforderlich im Bebauungsplanverfahren den Gemeinderat und die betroffenen Anwohner umfänglich zu informieren. Die Auslegungsunterlagen sind durch einen qualifizierten, maßstabgerechten Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
108. Wie bereits dargestellt ist nicht grundsätzlich möglich private Stellplätze auf eigenem Grundstück zu schaffen. Die bereits in der frühzeitigen Beteiligung eingebrachte Einwendung ist damit weiterhin gültig bzw. von der Stadtverwaltung nicht beantwortet. Im Baugebiet Ötlinger Halde Ost (Veilchenweg) sind 7 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Gleichzeitig wurden auf Kosten der Stadtverwaltung 16 private Stellplätze hergestellt, die sich im Eigentum der Stadtverwaltung befinden. Diese werden Anwohnern zur Miete angeboten. Diese Vorgehensweise der Stadt Kirchheim belegt, dass über das rechtlich notwendige Maß hinaus ein Bedarf an Stellplätzen besteht. Im Rahmen der Gleichbehandlung ist den Bewohnern im westlichen Baugebiet Tobel-Zoller-Halde eine Anmietung der Stellplätze zu ermöglichen. Durch eine Umwidmung der öffentlichen Parkplätze in private Stellplätze kann die Rechtsform für eine Vermietung geschaffen werden.
109. Sind barrierefreie Wohneinheiten geplant? Nach LBO müssen im EG barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.
110. Auf dem Plan welcher der Auslegung beiliegt ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzfläche und Verkehrsgrün) sowie der Straßenverlauf und die Grundstücksnummer nicht ersichtlich. Soll dort eine große Verkehrsfläche erzeugt werden? Die Betroffenheit der Anwohner ist mit diesem Plan nicht einschätzbar.
111. Zum Thema Festlegung Firstrichtungen:
da die Firstrichtungen im umliegenden Gebiet teilweise anders verlaufen, ist zu begründen, wieso die Firstrichtung in dieser Richtung festgesetzt wird.
Bzw. warum orientiert sich die GFZ an der östlichen Bebauung, die Firstrichtung aber an der Bebauung im Norden, Westen und Süden, das Pultdach an gar keiner vorhandenen Bebauung. Dies ist zu begründen.
112. Zu „Der Bebauungsplan dient dem Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum, welcher z.B. durch die derzeitige Situation des Zuzugs von Flüchtlingen dringend benötigt wird.“
Wurden die vom Ortschaftsrat Ötlingen (Darstellung in der OR-Sitzung: Tabelle kurz-, mittel, langfristig) zur möglichen Bebauung vorgeschlagenen alternativen Flächen, in Bezug auf die Bebauung mit nur einem Gebäude geprüft, und zu welchem Ergebnis führte das jeweils?

Das Ergebnis dieser Alternativenprüfung ist öffentlich zu machen und transparent darzustellen.

113. Es wird bezweifelt, dass mit den in der Planunterlage ausgewiesenen Flächen die vorgeschriebene GFZ eingehalten werden. Das Gebäude in Modulbauweise steht mit seiner Größe bereits fest und füllt das komplette Baufenster mit Traufstreifen aus. Bei den Nebengebäuden ist eine Überschreitung von max. 50% zulässig, wobei unter Nebengebäuden auch Fahrradabstellplätze, Stellplätze, Spielplatz und die notwendige Zisterne zu rechnen ist. Bitte weisen Sie rechnerisch nach, dass mit dem vorgesehenen Gebäude und den Nebenanlagen die GFZ von 0,4 realisierbar ist.
114. In den Auslegungsunterlagen im Rathaus sind die Einwendungen der Bürger und der TÖB und die Stellungnahmen der Stadt nicht enthalten. Die vorbereitende Sitzung des technischen Ausschusses wurde nicht öffentlich abgehalten. Die für den Auslegungsbeschluss entsprechende Gemeinderatsitzung fand im großen Sitzungssaal des Rathauses statt, der keinen barrierefreien Zugang für gehbehinderte Menschen hat (obwohl im Gebäude mehrere breite Treppen für einen möglichen Hilfsmiteleinbau etc. vorhanden wären). Eine Teilnahme an der Sitzung ist damit für Personen im Rollstuhl ausgeschlossen, ebenso die Mitnahme der Sitzungsvorlage (von der oft, auch in anderen Sitzungen, zu wenig Exemplare ausliegen, so dass die Anzahl für die Zuhörer nicht ausreicht). Die Sitzungsvorlage, die auf der Gemeinderatssitzung verteilt wurde und Grundlage für den Auslegungsbeschluss des Gemeinderates war, steht damit den von der Planung betroffenen gehbehinderten Personen ohne Internetnutzung nicht zur Verfügung. Dies ist ein schwerwiegender Formfehler, da eine persönliche Beantwortung der Einwendungen ebenfalls fehlt, trotz mehrmaliger mündlicher und schriftlicher Zusage durch die Stadtverwaltung. Ihnen bleiben damit viele für ihre Betroffenheit entscheidende Daten und Fakten unbekannt.
115. Wo wird der Sozialarbeiter untergebracht? Ist ein Sozialarbeitercontainer geplant? Wenn ja, wo soll dieser auf dem Gelände untergebracht werden?
116. Ist ein Wäschetrockenplatz vorgesehen? Wo soll dieser auf dem Gelände untergebracht werden?
117. Laut LBO muss in den Gebäuden in Modulbauweise ein Gemeinschaftsraum vorgesehen werden, da auch Einzelpersonen untergebracht werden sollen. Wie und wo ist dieser eingeplant? Wie ist dann die verbleibende mögliche Belegungszahl des Gebäudes? Wird eine Ausnahme von der LBO beantragt?
118. Es muss planerisch sichergestellt werden, dass durch die Veränderung der Straße vor den Gebäude Tulpenweg 8/1 weiterhin ein 4-achsiges Silofahrzeug einfahren und zum Liefern von Brennstoffen dort halten kann. Dadurch dürfen keine Mehrkosten ggn. der heutigen Situation entstehen.

Mit freundlichen Grüßen



██████████
██████████
73230 Kirchheim/Teck



Stadtverwaltung Kirchheim
Abteilung Stadtentwicklung
Postfach
73230 Kirchheim unter Teck

Kirchheim, 18.09.18

**Einwendungen zum Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“
Gemarkung Ötlingen Planbereich Nr. 23.02/1**

1. Die von der Stadtverwaltung angestrebte und vom Gemeinderat vorgegebene gerechte und gleichmäßige Verteilung, von Wohnraum zur Unterbringung von asylberechtigten Personen und Personen die von Obdachlosigkeit bedroht sind, über das Stadtgebiet wird nicht umgesetzt. Bei Betrachtung der Standorte im Stadtgebiet wird deutlich, dass im Gebiet südlich und südöstlich der Kernstadt ein deutliches Defizit an ausgewiesenen Standorten besteht.

Der Grundsatz der Gleichbehandlung, der Gerechtigkeit, der Gleichmäßigkeit bei der Auswahl von Standorten und der Verteilung der Personen im Stadtgebiet wird nicht erfüllt.

Es ist bekannt, dass der Ortsteil Ötlingen seit Jahrzehnten im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet überproportional Personen mit Migrationshintergrund integriert.

Zur Bewältigung der humanitären Anforderungen zur Unterbringung von Asylbewerbern und von drohender Obdachlosigkeit betroffener Personen, wurden von der Stadtverwaltung in Ötlingen Wohnungen von Privatpersonen angemietet, städtische Wohnungen als Wohnraum zur Unterbringung bereitgestellt und durch den Erwerb von Häusern, Rechnung getragen.

Wesentlicher Bestandteil einer städtebaulichen Entwicklung ist die Gleichbehandlung bei den Standortkriterien mit allen damit behafteten Vor- und Nachteilen. Um dieses Ziel zu erreichen wird der Gemeinderat aufgefordert den Standort Ginsterweg nicht weiter zu verfolgen und die Stadtverwaltung zu beauftragen in der südlichen und südöstlichen der Kernstadt liegenden Stadtteilen gleichwertige oder vergleichbare im städtischen Eigentum befindlichen Flächen bei der Standortauswahl zu berücksichtigen.

Von der Stadtverwaltung wird seit August 2016 die Ausweisung von weiteren Standorten in Aussicht gestellt. Bei der Bürgerinformation 2018 im Ötlinger ev. Gemeindehaus wurde von Herrn Bürgermeister Riemer erklärt, dass weitere Standorte noch nicht benannt (N.N.) sind.

Zur Standortuntersuchung werden folgende Bereiche vorgeschlagen:

1. Grünfläche zwischen Stuttgarter Straße und Osianderstrasse
2. Grünfläche östlich der Aichelbergstraße südlich der Pfaffenhalde
3. Städt. Parkplatz an der Aichelbergstraße
4. Grünfläche östlich der Steingaubrücke, nördlich von den Bruckwiesen
5. Parkplätze/Grünfläche südlich der Nürtinger Str. östlich Schimmingweg
6. Bolzplatz südlich der Limburgstraße
7. Parkplätze/Grünfläche östlich Limburgstraße südlich Mannsbergstraße
8. Parkplätze/Grünfläche südlich Jusiweg, östlich Rauberweg
9. Grünfläche östlich Hahnweidstrasse, südlich Ziegelstraße
10. Grünfläche südlich am Schießwasen, nördlich In den Stellegärten
11. Parkplätze/Grünfläche Milcherberg/Cranachweg

Alle Standorte entsprechen den vom Gemeinderat festgelegten Kriterien.

2. In öffentlicher Sitzung und Gesprächen wurde von der Verwaltung dargelegt, dass keine öffentliche Verpflichtung besteht auf öffentlichen Flächen Stellplätze für Anwohner vorzuhalten. Anwohner seien verpflichtet notwendige Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Die Anwohner wurden darauf hingewiesen, dass im Bereich Ginsterweg und dessen Umgebung ausreichend große Vorgartengrundstücke vorhanden sind um dies zu ermöglichen. Der geltende B-Plan „Tobel-Zoller-Halde“ untersagt das Herstellen von PKW Stellplätzen außerhalb der überbaubaren (in der Regel Vorgartenfläche) Fläche.

Im Bebauungsplanverfahren ist es bindend nach Baugesetzbuch die

- unterschiedlichen Interessen gerecht abzuwägen
- Alternativen zu berücksichtigen

- den Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten.

3. Es erfolgt keine gerechte Abwägung der nach Baugesetzbuch geforderten Interessen zwischen den privaten Anliegen gegenüber den öffentlichen Interessen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen

Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Anforderungen an den Gleichheitsgrundsatz für die künftigen Bewohner und die derzeitigen Anwohner im Vergleich zu den weiteren Standorten.

Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Anforderungen einer gerechten Interessenabwägung.

4. Im Teckboten vom 06.07.2016 wurde über die öffentliche Beratung zur Gestaltung „Freianlagengestaltung der Nachfolgeunterbringung in Lindorf und am Hafenkäs“ berichtet. Im Bericht wurde der Redebeitrag von Frau Sabine Bur am Orde-Käs und Frau Eva Frohmayer-Carey wie wichtig die Außenanlagen seien, weil sie für die künftigen Bewohner die „Wohnzimmer“ darstellen besonders hervorgehoben. Dem Vorschlag der Verwaltung die Freianlagen mit umfänglichen Freiflächen zum Aufenthalt und möglicher Gartennutzung auszugestalten wurde zugestimmt und die Umsetzung beschlossen. Die Verwaltung hat die Aufgabe im Rahmen der Gleichbehandlung gleichwertige Freiflächen mit „Wohnzimmerqualität“ beim Standort Ginsterweg zur Verfügung zu stellen und diese im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.

5. Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim sieht für Birken keinen Schutzstatus vor. Aus welchen Gründen Birken als nicht schützenswert eingestuft werden ist nicht nachvollziehbar. Diese Festlegung ist willkürlich und entbehrt jeglicher ökologischer und artenschutzrechtlicher Grundlage. Birken werden in der Literatur als Nutzholz nicht hoch bewertet. Die ökologische Wirkung ist jedoch unbestritten.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim ist als städtische Satzung mit dem Ausschluss von Birken als schützenswerter Baum, für naturschutzfachliche Betrachtungen, unwirksam. Bei der ökologischen Wertung sind die Birkenbäume einzubeziehen.

6. Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine vorhabenbezogene Planung der Stadtverwaltung. Die Stadtverwaltung plant nach eigener Darstellung Systembauten entsprechend den anderen Standorten im Stadtgebiet auszuführen. Die Anforderungen sind bei allen Standorten in vergleichbarer Qualität umzusetzen.

Die Pläne für die Standorte Hafenkäs; Lindorf, Klosterwiese; Sportanlage Jesingen und Kitteneshalde wurden öffentlich vorgestellt und beschlossen.

Der Gemeinderat hat festgelegt an allen Standorten die gleichen Anforderungen an die Qualität und Inhalte auszuführen. Die Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung (Gebäudefläche, Geschosszahl, Dachform, Parkplatzbedarf, Anzahl der überdachten Fahrradabstellplätze, Anzahl der Sammelbehälter für Abfall- und Wertstoffe, Anzahl und Ausbildung der Anleiterstellen nach feuerschutzrechtlichen Vorgaben zum vorbeugenden Brandschutz, Flächenbedarf für Kinderspielplatz, Versickerungsfläche zur Oberflächenwasserbeseitigung, Schutzanlagen für die Bewohner beim Verlassen der Häuser vor dem Betreten der öffentlichen Verkehrsflächen, Wegeverbindungen, barrierefreie Eingangsgestaltung der Hauseingänge, Stützmauern, Zaunanlagen, Bepflanzung, Hausmeister- und Sozialbetreuungsräume, etc.) sind bekannt. Von der Stadtverwaltung ist im Bebauungsplanverfahren gegenüber dem Gemeinderat und den betroffenen Einwohnern nachzuweisen, dass mit Umsetzung der Planung die baurechtlichen Vorgaben die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben eingehalten werden.

7. Die Grünfläche im Ginsterweg ist ein zentraler und wichtiger Aufenthaltsort im westlichen Baugebiet. Die Grünfläche ist für das Baugebiet ein Zentraler Ort der Begegnung. Die Festsetzung berücksichtigt die Rechte der Anwohner auf Freiflächen im öffentlichen Raum. Die geplante Bebauung mit Anordnung des Baukörpers entspricht nicht den Grundzügen der städtebaulichen Planungszielen für das Baugebiet Tobel-Zoller-Halde 1. Änderung. Die damit verbundenen Eingriffe in die Rechte der Bewohner sind unverhältnismäßig und entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Grundsätzen öffentliche Freiräume zur Verfügung zu stellen.

8. In öffentlichen Sitzungen von gemeinderätlichen Gremien, wurden durch Herrn Bürgermeister Riemer, dem stellvertretenden Abteilungsleiter Stadtentwicklung und dem Ortsvorsteher von Ötlingen Herrn Kik vorgeschlagene Alternativstandorte zur geplanten Bebauung Ginsterweg mit dem Argument abgelehnt, dass für diese Fläche im Flächennutzungsplan „Grünfläche“ festgelegt ist und somit die Flächen ohne Änderung des Flächennutzungsplan nicht als Baufläche aktiviert werden können. Eine Änderung der Festlegungen im Flächennutzungsplan zur Schaffung von Baureife würde eine Zeitspanne von ca. 3 Jahren beanspruchen. Dadurch wäre eine Bebauung der Flächen nicht innerhalb der zwingend notwendigen Zeitplanung zur Schaffung von Wohnraum im Jahr 2017 gegeben.

Die vorgeschlagenen Standorte wurden bei der Untersuchung von Alternativen ausgeschlossen. Der Ginsterweg stelle laut Aussage der Verwaltung die einzige Fläche da, die innerhalb der zwingend einzuhaltenden Zeitplanung umgesetzt werden kann.

Diese Dringlichkeit ist durch die verzögerte Umsetzung der Maßnahmen und den geänderten Bedarf hinfällig.

In der Begründung zum Bebauungsplan „Klosterviertel“ 1. Änderung wird von der Verwaltung dargelegt:

Punkt 2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz vor.

Punkt 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 Bau GB angepasst.

Eine Aktivierung der Fläche ist ohne sofortige Änderungen vom Flächennutzungsplan gegeben. Die Prüfung von Alternativen wie in der Begründung zur Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde 2. Änderung“ dargelegt, wurde nicht weiterverfolgt. Die Prüfung von Alternativen wurde von der Verwaltung nicht aufgenommen. Es liegt ein Abwägungsdefizit vor.

9. Der geltende rechtsverbindliche B-Plan „Tobel-Zoller-Halde 1. Änderung, Gemarkung Ötlingen Planbereich Nr.23.02 setzt im geplanten Bereich der Bebauungsänderung öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung Verkehrsgrünfläche fest.

Die Festsetzung von Verkehrsgrünflächen schließt nach Bau GB Bebauung mit Gebäuden aus. Dies ist mit dem besonderen Schutzstatus begründet. Verkehrsgrünflächen sind durch den Baumbestand raumbildend, ausgleichend gegenüber den versiegelten Flächen, etc. und unterliegen dadurch einem besonderen Schutzstatus. Sie dient der Sicherung des zu erhaltenden Lebensraumes und ist Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt der sich aus dem geltenden Bebauungsplan ergab. Der gesunde Baumbestand mit 13 Birken, einem Ahorn, einheimischen standortgerechten Sträuchern und dem Bodenbewuchs wurde mit der Erschließung vor ca. 50 Jahren hergestellt und dient als Ausgleichsmaßnahme. Die ökologische Wirkung hat sich seit Herstellung dauerhaft positiv entwickelt. Sie ist unverzichtbar für die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier. Der Antrag vom NABU anlässlich der Bürgerinformation im ev. Gemeindehaus den verbleibenden Baumbestand durch eine Pflanzbindung zu sichern ist bei dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

10. Die Stadt und der Gemeinderat ist zu wirtschaftlichem Umgang mit

Steuergeldern angehalten. Wohnraum zu schaffen, der absehbar nicht benötigt wird (s.o.) oder günstiger geschaffen werden kann (temporäre Unterbringung) gehört nicht zu einem vernünftigen Umgang mit Steuergeldern. Gemeinderatsmitglied H. Dr. Rose wies in der Gemeinderatssitzung am 21.06.18 mit Recht darauf hin, dass in den bisherigen Gebäuden z.B. Hafenkäs nahezu ausschließlich Personen untergebracht sind, die keine Chance auf einen dauerhaften Aufenthaltsstatus haben. Es wird trotzdem dauerhafter Wohnraum zur Verfügung gestellt und weitere Bebauungen geplant, obwohl davon ausgegangen werden muss, dass diese Personen nur kurzfristig dort wohnen werden. Eine Alternative mit temporärer Unterbringung wurde von der Stadt nicht geprüft und nicht dokumentiert.

11. Es wird begründet, der Bebauungsplan diene der Innenentwicklung. Das ist falsch. Laut Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg ist eine Innenentwicklung das Wiedernutzbarmachen von innerstädtischen Baulücken und Brachen, ehemaligen Gleiskörper, militärischen Liegenschaften und Industriegelände etc. Diese sollen bebaut werden, bevor Freiraum für Siedlungsflächen in Anspruch genommen wird. Durch das Flächenrecycling werden solche, bereits in die Siedlungsstruktur eingebundenen Areale und Grundstücke, für Folgenutzungen wiedergenutzt. Bezugnehmend zur Begründung Innenentwicklung:
Es ist bisher bei der Stadt kein Konzept für die Innenverdichtung erkennbar. Dies ist jedoch laut diversen behördlichen Veröffentlichungen Grundvoraussetzung für eine Innenentwicklung.
Es ist zu erwarten, dass eine städtebauliche ENTWICKLUNG zu besseren Verhältnissen für alle Betroffenen (ursprüngliche Bewohner, neue Bewohner) führt oder zumindest einen Teil der Bewohner nicht benachteiligt. Dies ist hier nicht der Fall. Sowohl die vorhandenen Bewohner, als auch die neuen werden jeweils auf unterschiedliche Art und Weise benachteiligt.

12. Von der Stadtverwaltung wird auf das Vorhandensein von 5 öffentlichen Parkflächen hingewiesen und somit die Schlussfolgerung gezogen, es seien genügend öffentliche Parkflächen vorhanden. Dabei wird übersehen, dass der Parkplatz im Dahlienweg privat vermietet ist. Die weiteren Parkflächen im Ginsterweg, Salbeiweg und in der Haldenstr. sind nicht oder nur teilweise nutzbar, da sich Hofausfahrten dort befinden und dort nicht geparkt werden kann. Weiterhin besitzen alle von der Stadt ausgewiesenen Parkflächen eine max. Tiefe von 3,80 m. Sie sind daher für lange Fahrzeuge nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar oder müssen als Parallelparker ausgewiesen werden. Bereits ein normaler Mercedes Kombi ragt ca. 20cm in die ohnehin bereits enge Strasse. Die vom BPlan betroffene Fläche ist damit die einzige nutzbare Parkfläche mit einer Tiefe von 6m.

13. Im Falle, dass der Rad- und Fussweg als Sackgasse geplant ist, also eine Durchfahrt verboten ist, muss zwingend eine Wendemöglichkeit (Wendeplatte oder Wendehammer) vorgesehen werden. Die Anwohner auf der Südseite können aufgrund der beengten Verhältnisse bei einem rückwärts ausparken aus der Garage nicht wenden und müssen im gleichen Zuge rückwärts aus der Sackgasse ausfahren. Dies ist nicht zumutbar und entspricht nicht dem nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot. Weiterhin können Müllfahrzeuge- und Rettungsfahrzeuge dort nicht wenden. Es muss daher eine Wendeplatte vorgesehen werden. Wo genau ist diese Wendeplatte geplant?

14. Die Breite des eingezeichneten Gehweges beträgt 1,3m – 2,15 m. Nach der RAST ist eine Breite von mindestens 2,50m vorzusehen.

15. Die zum Zeitpunkt der öffentlichen Beteiligung zuständige Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Frau Theuring teilte uns persönlich und per Mail mit, dass unsere eingereichten Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung persönlich und individuell beantwortet werden. Dies ist bis heute nicht geschehen.

16. Zwischen den 90° Stellplätzen und dem Gelände, ist ein Schutzstreifen einzuplanen. Weiterhin darf der Kinderspielplatz nicht in der Nähe der Parkplätze oder der Mülleimer sein. Fahrradabstellplätze müssen ebenfalls realisiert werden. Es ist rätselhaft, wie die Stadtverwaltung diese Vorgaben mit der ausgewiesenen Flächenzahl einhalten soll. Bitte erläutern Sie wie diese Vorgaben umgesetzt werden sollen?

17. In 2011 wurde vom Amt für Stadtentwicklung das Entwicklungskonzept Spielplätze für Kirchheim unter Teck erstellt und vom Gemeinderat die Umsetzung beschlossen.

Das Entwicklungskonzept zeigt in der Bestandsanalyse für die Ötlinger Halde (B-Plan Tobel-Zoller-Halde) eine Unterversorgung mit Kinderspielplätzen auf. Zur Verbesserung der Situation wird bei Maßnahmen mit Festlegung der Prioritäten

folgendes beschlossen:

Ötlingen Nordost

A. Schaffung von Spielangeboten im Bereich Haldenstraße.

B. Schaffung eines neuen Standorts

zu A: Durch den Neubau und die Sanierung vom Haldenkindergarten wurde der zur Verbesserung vorgeschlagene Standort über Jahre hinweg als Containerplatz für die Kindergartenbetreuung benötigt. Nach dessen Rückbau erfolgte bis heute keine Aufwertung von dem Jugendtreff. Die abgebauten Spieleinrichtungen wurden nicht erneuert.

Zu B: Mit dem Quartierplatz Veilchenweg wurde eine Spielanlage für Kinder bis 7 Jahren hergestellt. Weitergehende Spielplatzflächen für Kinder über 7 Jahren sind laut B-Plan östlich der derzeitigen Bebauung zu erstellen. Der Gemeinderat hat sich gegen eine Weiterführung der Bebauung in der Ötlinger Halde entschieden. Somit auch gegen die Herstellung der erforderlichen Spieleinrichtung nach dem Entwicklungskonzept Spielplätze. Gleichzeitig gilt die Ötlinger Halde als besonders für junge Familien mit Kindern zu förderndes Baugebiet (Ausschreibungsinhalt bei der Vergabe von Bauplätzen). Ein Generationenwechsel hin zu jungen Familien mit Kindern ist im gesamten Gebiet der Ötlinger Halde zu erkennen.

Der bestehende Bolzplatz für das Wohngebiet Ötlinger Halde im südöstlichen Bereich ist baurechtlich nicht gesichert. Ein Ersatzstandort nicht erkennbar. Als Fazit ist festzustellen, dass für den Bereich der Ötlinger Halde eine erhebliche Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen zur Nutzung für die Anwohner besteht.

Durch die geplante Bebauung der Grünfläche im Ginsterweg wird eine potenzielle Grün- und Aufenthaltsfläche zur Versorgung der Anwohner mit guter Aufenthaltsqualität der Nutzung entzogen.

Zur Klärung der künftigen Versorgung und zur Behebung der Defizite ist ein Rahmenplan zur Freiraumentwicklung Ötlinger Halde dringend notwendig. Ohne eine entsprechende Planung ist eine gerechte Abwägung der öffentlichen Belange der Anwohner nicht möglich.

Das B-Planverfahren Ginsterweg ist bis zur Fertigstellung der erforderlichen Rahmenplanung zurückzustellen.

18. Zu den Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung, in denen die Zahlen der öffentlichen Stellplätze in verschiedenen Wohngebieten in Ötlingen ausführlich dargestellt waren und die, in der verschiedene Standorte für Unterbringung von Flüchtlingen mit Entfernungsangaben und Personenangaben (jeweils eingegangen am 29.08.2016) wurde jeweils nicht eindeutig Stellung genommen. Das muss nachgeholt werden.

19. zum 3-Säulen-Model Mieten-Kaufen-Bauen:

Von der Stadt wurden 200 Baulücken, die es im Stadtgebiet gibt, genannt. Diese hätten in der Zeit auch, zumindest teilweise, in Planung gehen können. Es ist für mich nicht verständlich, warum die Stadt diese Alternativen nicht nutzt und parallel auch die temporäre Unterbringung strikt ablehnt.

Wenn die Situation so prekär ist, wie sie dargestellt wird und im schlimmsten Fall Polizeirecht in Kraft tritt (wie Frau Matt-Heidecker immer wieder sagt), ist es fast verantwortungslos, diese Alternativen (temporäre Bebauung wäre schnell umsetzbar) nicht zu nutzen.

In einer Sitzungsvorlage konnte ich vor einiger Zeit lesen, dass die Stadt über 300 Wohneinheiten mit zusammen 18500 qm Wohnfläche besitzt.

Spricht man die Stadt auf das Thema Unterbringung in eigenen

Wohnungen an, heißt es, viele seien sanierungsbedürftig. Es sind seit Planungsbeginn für den Ginsterweg 2 Jahre vergangen. In der Zeit hätte man auch manche der Wohnungen auch sanieren können.

In dem geplanten Modul im Ginsterweg sind 270 qm Wohnraum vorhanden, darin plant man bis zu 22 Menschen unterzubringen, das sind 12,26 qm pro Person. Wenn ich nun berechne, wieviele Menschen ich auf 18500 qm unterbringen kann, wenn jeder Person 12,26 qm zur Verfügung stehen, dann komme ich auf knapp 1509 Menschen. Ein Teil des Wohnraums ist natürlich aktuell vermietet, aber nicht alles. 1509 Menschen und die bereits zur Verfügung stehenden Neubauten der Anschlußunterbringung ergeben eine weit höhere Zahl von Menschen, die man unterbringen kann, als aktuell benötigt. Auch sind nicht so viele Personen in Warteposition für eine von der Stadt zur Verfügung gestellte (wird von der Stadt freiwillig angeboten)/zu Verfügung zu stellende (verpflichtende Aufgabe der Stadt) Wohnung. Selbst wenn man großzügig eine großen Zahl von den 18500 qm abzieht (weil zur Zeit nicht nutzbar und auch nicht reaktivierbar, oder andere Faktoren), ist die Zahl immer noch viel höher als die, die von der Stadt als zur Verfügung stehender Wohnraum üblicherweise genannt wird.

Ich bitte, das zu erklären. Falls die oben genannten Zahlen aus der Sitzungsvorlage nicht mehr aktuell sind, bitte ich darum, die neuen Zahlen zu nennen.

Auch las ich in einer der Unterlagen von der Stadt, abgewirtschaftete städtische Grundstücke würden abgestoßen. Wieso? Auch die kann man sanieren oder darauf neu bauen. Warum muss man stattdessen eine Fläche, die einen Nutzungszweck erfüllt, für den sie gebaut wurde und für die die Anwohner Umlage und Erschließung zahlen mussten, "neu geordnet" werden?

Ich verstehe auch immer noch nicht, wieso die Stadt zur Zeit so viele große bis sehr große Bauflächen im Stadtgebiet bebaut und auf keiner der Flächen günstiger Wohnraum für Menschen in "prekären Wohnsituationen" geschaffen wird (egal ob als Modulbauweise oder in nachhaltiger Bauweise, beides wäre möglich, sogar temporäre Unterbringung). Nur stellenweise und in sehr geringem Maß greift inzwischen die neue Sozialbauverpflichtung.

Ich habe gehört, wie viel in anderen Städten den privaten Vermietern bezahlt wird, wenn sie sozialen Wohnraum anbieten. In der Regel wird über dem Mietspiegel bezahlt. Kirchheim zahlt unterhalb des Mietspiegels. Da wundere ich mich nicht, dass Kirchheim keine oder nur wenig Angebote von Privatvermietern bekommt. Wenn dies nicht stimmt, sagen Sie bitte, wieviel Kirchheim in solchen Fällen bezahlt.

In den Einwendungen stand, dass es Beispiele aus anderen Städten gibt, die für Anschlussunterbringung nicht neu bauen müssen, weil sie es schaffen, die Menschen anders unterbringen. Wieso schaffen wir das nicht?

Wenn ich alle diese Alternativen sehe und dann noch höre, dass zur Zeit in den neu gebauten Anschlussunterbringungen zum großen Teil Menschen

untergebracht sind, die gar kein Bleiberecht haben (obwohl diese Gebäude für die Menschen mit Bleiberecht geplant waren), also die auch in einer Unterbringung die nicht auf dauerhaftes Wohnen ausgelegt ist, untergebracht werden können (Bsp. freigewordene Erstunterbringungen usw.), dann verstehe ich nicht, wieso der Ginsterweg mit 1 Gebäude und durch den Höhenunterschied im Gelände und die schwierige Geologie, für die Fachfirmen nötig sein könnten, wodurch die Bebauung für ein Gebäude deutlich teuer wird (wurde von Mitarbeiterin in Veranstaltung bestätigt) als auf den anderen neu bebauten Flächen, trotzdem weiter verfolgt wird?

Aus diesem Grund verstehe ich auch nicht, wieso Planalternative 0: Keine Aktivierung der Flächen die Flächenentwicklung auf der "grünen Wiese" fördert. Offenbar gäbe es genug Flächen im Stadtgebiet. Und im Außenbereich wird für höherpreisige Einfamilienhausbebauung und ähnliches schon an verschiedenen Stellen geplant (und teilweise dafür Grundstücke dafür aufgekauft), wie ich den Unterlagen der Stadt sehen konnte.

Die Stadt sagt, ihr Ziel sei es (sozialen) Wohnraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen.

Was ist die ausreichende Anzahl, wenn sie nicht jeweils die neusten Zahlen nutzt und auch kein Konzept zur Innenentwicklung vorweisen kann.

20. Da die Parkplatzfläche, wie auch im Salbeiweg, als Wanderparkplatz ausgewiesen ist, wird auch dadurch der Parkdruck steigen. Die anderen Wanderparkplätze um die Halde sind klein und meist vollständig belegt.

21. Es gab den Einwand: Der Abstand zur Straße muss mindestens 2,50 m betragen. Das wurde nicht beantwortet. 2,50 m Abrücken von der Straße ist bei der Baufenstergröße nicht möglich. Bitte Stellung beziehen.

22. Für die Parkplatzfläche, die getrennt der Straßen angeordnet ist, hätten keine Erschließungskosten abgerechnet werden dürfen. Die Fläche ist damit moralisch betrachtet erst recht für die Nutzung der Allgemeinheit, für was sie auch gedacht und hergestellt war, zur Verfügung zu stellen.

23. Da bis zu 22 Einzelpersonen untergebracht werden sollen (Aussage Stadtverwaltung und Werkstattberichte) und es sich um „ganz normale Menschen“ (Aussage Stadt) handelt, steigt zusätzlich der Bedarf für mehr Parkplatzfläche.

EINGEGANGEN

20. Sep. 2018

Abteilung Städtebau

24. Auf Seite 25 Sitzungsvorlage steht: „Es besteht die Frage, welche Folgekosten entstehen und wie damit umgegangen wird. - Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es wird viel im Detail bekanntgegeben (Gebäude, Maße, Wohnungen, welche Bewohner). Es ist für mich nicht verständlich, wieso die Folgekosten, nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, wenn das was die Kosten verursacht, Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist oder in den Präsentationen und der Sitzungsvorlage zum Gegenstand gemacht wird.“

25. Wieso wurde die Planung, die Fläche in der Uracher Straße ebenfalls wie die im Ginsterweg für Wohnraum für Flüchtlinge und Obdachlose zu bebauen zeitlich nach hinten verschoben, wenn der Bedarf an günstigem Wohnraum so groß ist, wie immer behauptet wird. Die Fläche am Rathaus aktuell nicht in der Planung weiterzuverfolgen, weil man bei der Ortskernsanierung Flächen für die Baufahrzeuge braucht, wie es uns mitgeteilt wurde, kann nicht wirklich der Grund sein, wenn der Bedarf an sozialem Wohnraum so dringend benötigt wird.

26. Der Ortschaftsrat hat, nachdem es zu seinen Vorschlag den Ginsterweg zu bebauen Kritik an ihm gab, klargestellt: man hat sich gemeinsam überlegt, wo man in Ötlingen Wohnraum schaffen kann und eine Liste erstellt mit 3 Sparten – kurz-, mittel-, langfristig. Der Ginsterweg wurde unter mittelfristig aufgeführt und, wie die Bürger später in der öffentlichen Präsentation auch in einer Tabelle sehen konnten, mit der klaren Vorgabe, „ohne Parkplatzverlust“. Dass dann ausgerechnet diese mittelfristige Fläche so schnell in die weitere Planung kam, die anderen aber nicht, überrasche selbst den Ortschaftsrat. Er hat sich selbst darüber geärgert, wie er den Bürgern mitgeteilt hat. Denn das war nicht als Auftrag an die Verwaltung gedacht, sofort die Planung zu beginnen.

27. Seite 27 Sitzungsvorlage: Es wird gebeten, aktuelle Zahlen des Verhältnisses von allgemeiner Wohnfläche zu Wohnfläche für sozial Schwächere, insbesondere in Investorenprojekten darzulegen. Antwort der Stadt: Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Immer wieder bezieht sich die Stadt in ihrer Begründung für die Bebauung auf den dringend benötigten Wohnraum für sozial Schwache – sie stellt den Bezug selber her, damit haben auch solche Fragen Bezug zum Bebauungsplanverfahren und müssen beantwortet werden.

28. Es müssen alle damals vorgetragenen und in der Sitzung diskutierten Alternativstandorte mit der neuen Situation, dass nur noch ein Gebäude geplant ist, neu bewertet werden. Damals war die Begründung, ein Teil der Flächen kommt nicht in Frage, weil zu klein für ein Gebäude. Das wurde auch in der

öffentlichen Veranstaltung im ev. Gemeindehaus gefordert. Herr Riemer bot an, dafür zur Verfügung zu stehen. Ich bitte darum, aber nicht in einem Einzelgespräch, sondern für alle Bürger nachvollziehbar, eine übersichtliche Liste, wie damals, zu erstellen und jeweils die Begründung für weiterplanen/nicht weiterplanen pro Standort darzustellen.

29. In Bezug auf Seite 9 der Sitzungsvorlage: antwortet die Stadt zu den Anregungen zu Alternativstandorten: "erfüllen in meisten Fällen nicht Kriterien". Was ist in den Fällen, in denen sie erfüllt werden – wann werden die zur Bebauung geplant?

Aufgestellt, den 18.09.2018



Anhang:

Lageplan Standorte 1-11

Google Maps Kirchheim unter Teck

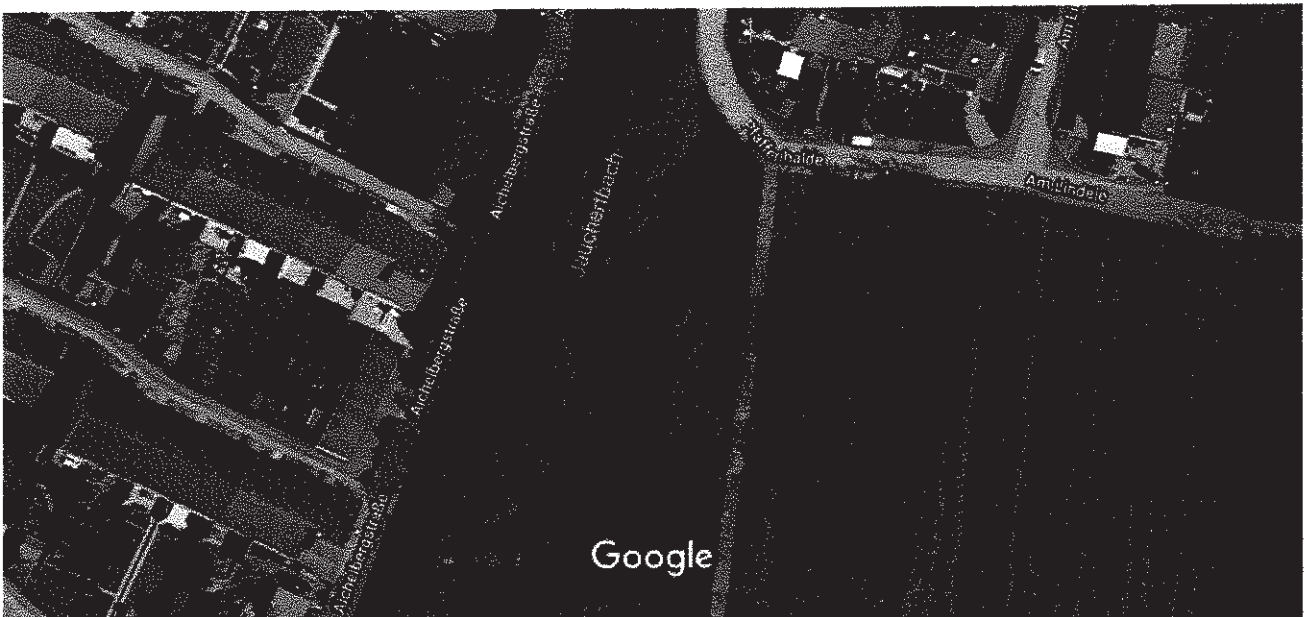


Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG
(©2009),Google

20 m

Kirchheim unter Teck - Google Maps

Google Maps Kirchheim unter Teck



Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 20 m

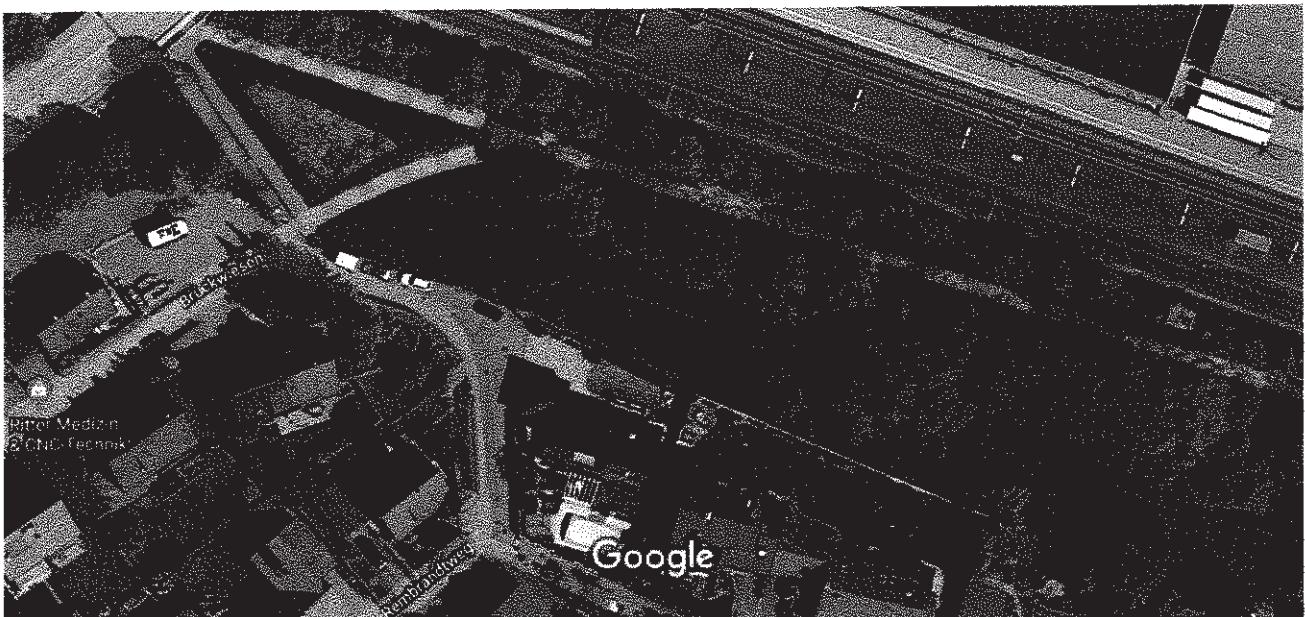
Google Maps Kirchheim unter Teck



Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 20 m

Kirchheim unter Teck - Google Maps

Google Maps Kirchheim unter Teck



Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

20 m

Google Maps Kirchheim unter Teck

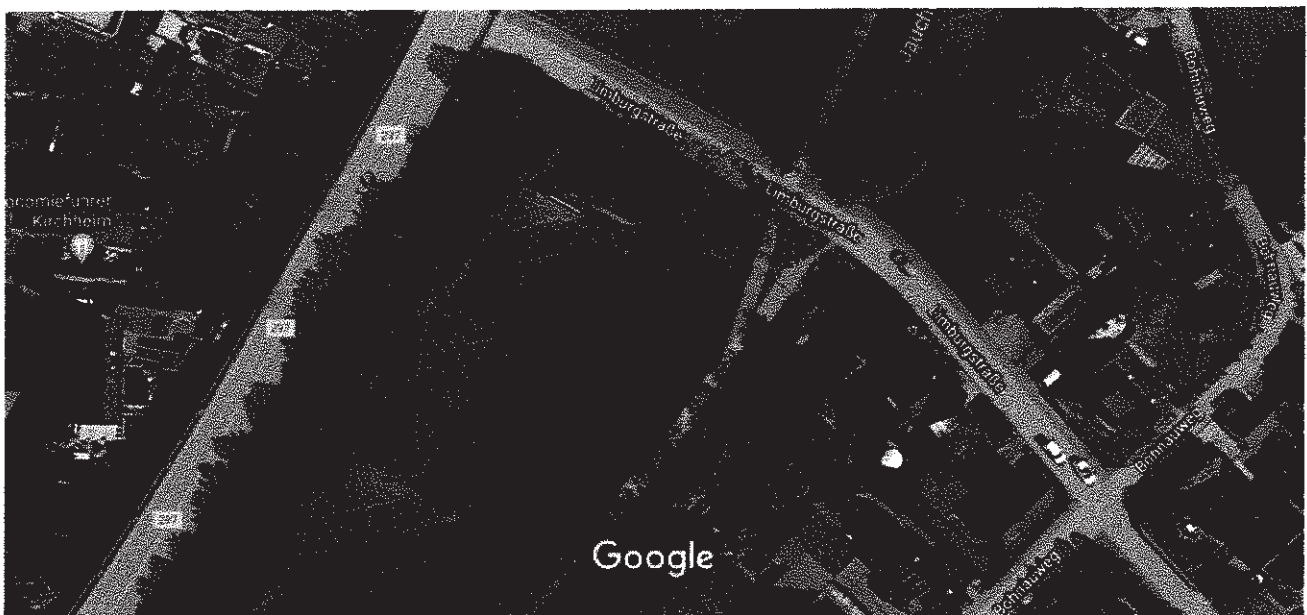


Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

20 m

Kirchheim unter Teck - Google Maps

Google Maps Kirchheim unter Teck



Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 20 m

Google Maps Kirchheim unter Teck



Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 10 m

Google Maps Kirchheim unter Teck



Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 10 m

Google Maps Kirchheim unter Teck

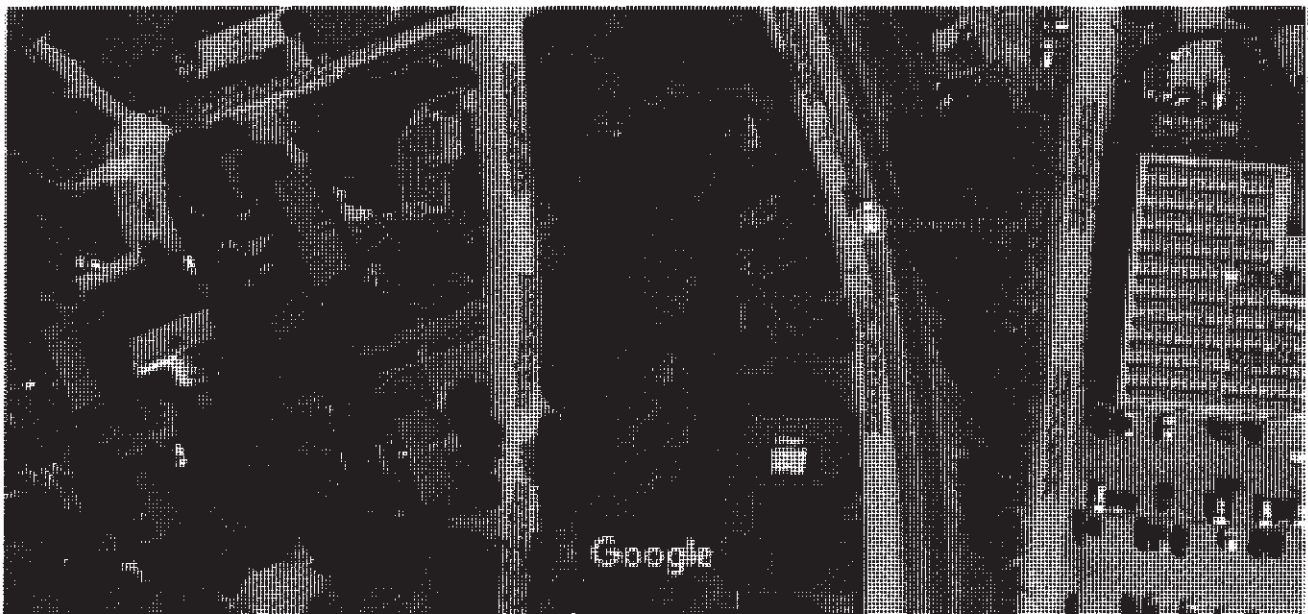


Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Kartendaten © 2018 GeoBasis-OE/BKG (©2009),Google

20 m

Kirchheim unter Teck - Google Maps

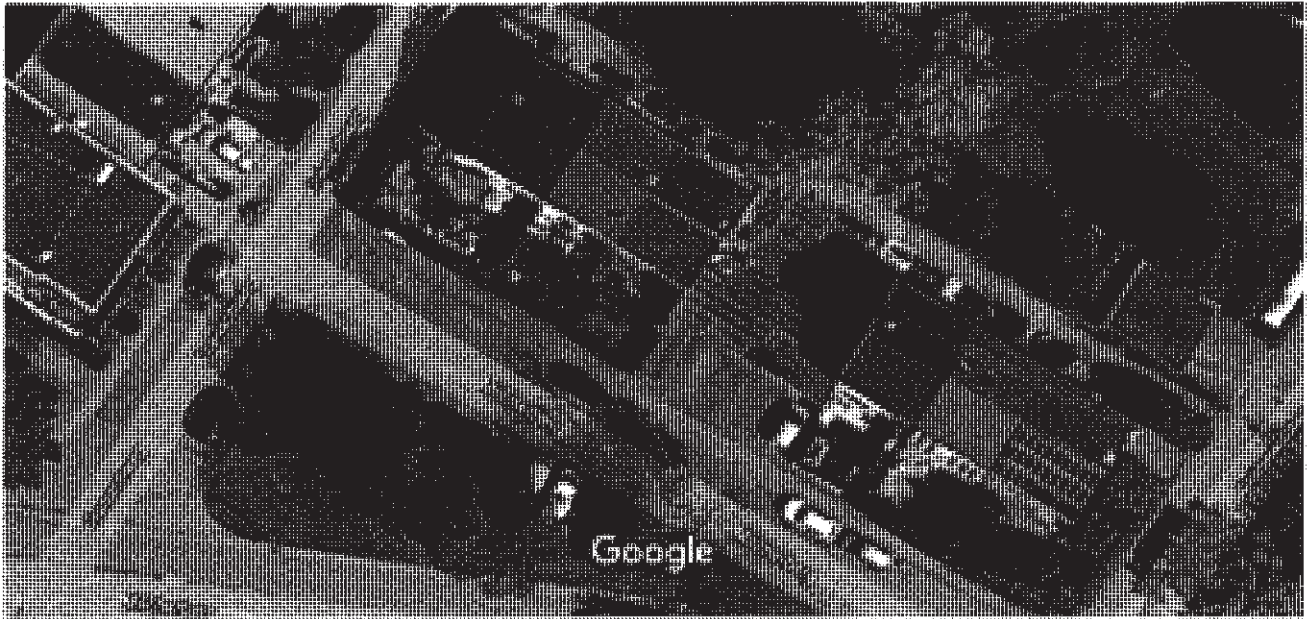
Google Maps Kirchheim unter Teck



Bilder © 2018 DigitalGlobe,GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

20 m

Google Maps Kirchheim unter Teck



Öklingen, 19. Sept. 2018

An das Stadtbaumamt



Im Herbst 1956 hat mein Mann

[REDACTED]

von Herrn Kik

die Parzelle [REDACTED] als Bauplatz
gekauft. Seit unserer Hochzeit

[REDACTED]

wohnen wir glücklich

in unserem Haus [REDACTED]

[REDACTED]

trotz einiger Operationen
kann ich mich selbst versorgen
u. möchte in meinem Haus
sorgenfrei bis zu meinem
Tode weiterleben mit Blick auf die

Birnbach

[REDACTED]

mit freundl. Gruß

[REDACTED]

Kirchheim-Teck

(Baugenehmigungsbehörde)

Aktenzeichen:

Verz. 19 56 Nr. 196

Vorläufige Bauerlaubnis

(Art. 102 Abs. 3 bzw. Art. 12 Abs. 2 BauO.)

Dem Antrag des [redacted] Bauherrn

in Kirchheim-Teck, [redacted]

auf baurechtliche Genehmigung zur Erstellung eines Einfamilienhauses

auf dem Grundstück [redacted]

in Kirchheim-Ötlingen

kann noch nicht endgültig entsprochen werden, weil der Bebauungsplan für das dortige Gebiet noch nicht rechtskräftig ist.

Es wird deshalb hiermit

~~XXXXXX~~ - vorläufige Bauerlaubnis mit folgenden Bestimmungen erteilt, denen der Bauende sich unterwirft, indem er die vorläufige Bauerlaubnis rechtskräftig werden läßt (s. Rechtsmittelbelehrung auf S. 4):

I. Bedingungen

1. Die vorläufige Bauerlaubnis wird erteilt für die Herstellung folgenden Bauzustands: s. oben!
2. Der Bauende ist verpflichtet, auf seine Kosten ohne Entschädigungsanspruch an die Baugenehmigungsbehörde den Zustand herzustellen, den die spätere endgültige Entscheidung über den Baugenehmigungsantrag vorschreibt.
3. Der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes verzichten bis zur bebauungsplanmäßigen Herstellung der Ortsstraße auf alle Ansprüche an die Gemeinde wegen des Ausbaus und Unterhaltung der für den Zugang erforderlichen Wege; sie sind verpflichtet, diese erforderlichenfalls nach den näheren Bestimmungen der Gemeinde in einem ordnungsmäßigen Zustand zu unterhalten.
4. Soweit ein Anschluß an öffentliche Einrichtungen nicht möglich ist, haben der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes die Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in einwandfreier Weise auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.
5. Der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes verzichten auf Ersatzansprüche nach Art. 17 und 18 BauO., sowie darauf, bei der Feststellung etwaiger Anliegerbeiträge für das Grundstück das Fehlen einer Verkaufswertsteigerung nach Art. 24 Abs. 2 BauO. nachzuweisen.
6. Der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes unterwerfen sich allen Verpflichtungen, die sich aus einer bereits laufenden oder künftig vorzunehmenden Baulandumlegung ergeben; sie verzichten insbesondere auf eine Einwendung gegen die Einbeziehung des Baugrundstücks.

II. Einsprachen

Einsprachen sind - nicht - eingegangen - ~~WKL~~. Sie werden aus den auf S. 3 erörterten Gründen abgewiesen und, soweit privatrechtlich, zur richterlichen Entscheidung verwiesen.

Anlagen: s. Eröffnungsbeleg!

Gebühren aus [redacted] DM Baukosten:

| | | |
|---|------|----|
| für die vorl. Bauerlaubnis | 30.- | DM |
| für Augenscheine und Begutachtung | 8.- | DM |
| für Beaufsichtigung | 18.- | DM |
| | -- | DM |
| | -- | DM |
| zusammen | 56.- | DM |

Geb. Verz. Nr. 166/56

Die Gebühr für die Kontrolle der Feuerungseinrichtungen wird später erhoben.



Oberbürgermeister

Kirchheim unter Teck, 18.09.2018



EINGEGANGEN
20. Sep. 2018
Abteilung Städtebau
und Baurecht

Eingegangen
20. Sep. 2018
Bauordnung

Stadt Kirchheim unter Teck
Stadtplanungsamt

Betr.: Bebauungsplan- Änderung Ginsterweg
Einwendungen während der Öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Bebauung der Park- und Grünfläche erheben wir fristgerecht Einwendungen mit folgender Begründung:

1. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht seit urdenklichen Zeiten einen Parkplatz mit Grünfläche vor. So wurden die Straßen und der Platz in den 50./60.-er Jahren entsprechend auch ausgebaut. Planungsrechtlich wurde diese Situation durch die Bebauungsplan-Änderung 1976 so festgeschrieben.

Es ist nicht einzusehen, dass hier eine Änderung erfolgt. Eine Verknüpfung mit einer sogenannten „Innenentwicklung“ halten wir deshalb hier nicht für angemessen. Es soll alles so bleiben wie es ist. Im Gegenteil eine bessere und heute zeitgemäße Ausgestaltung der Grünflächen, wo es sich auch lohnt, sich dort zu verweilen, wäre eine sinnvolle Aufgabe für die Stadt.

2. Wie der Stadt sicher bekannt ist, wurde auf dieser Basis die gesetzliche Umlegung durchgeführt, wo jeder Grundstückseigentümer einen nicht unbescheidenen Flächenbeitrag zu leisten hatte. Ebenso mussten wir für den Ausbau sowohl der Straßen als auch der Parkplätze und der Grünanlage jeder seinen anteiligen Beitrag leisten. So ist es durchaus gerechtfertigt, dass wir uns zumindest als Miteigentümer dieser Flächen fühlen dürfen.

Wir sind uns der heutigen Problematik der Stadt durchaus bewusst, dass es schwierig ist, geeignete Flächen für die Unterkünfte für Flüchtlinge zu finden, die sich für eine solche Bebauung eignen. Andererseits hat es sich die Stadt und insbesondere der Ortschaftsrat zu einfach gemacht mit der Auswahl des Ginsterwegs, da hier nahezu alles schon perfekt vorhanden schien, insbesondere Kosten für die Ver- und Entsorgung, nicht eingerechnet allerdings der Widerstand der Bürger in der näheren und weiteren Umgebung. Deshalb möchten wir hiermit unsere ernsthaften Bedenken kundtun.

3. Aus städtebaulicher Sicht können wir uns die Bebauung absolut nicht vorstellen. Die gewachsene Einheit wird doch vollkommen zerstört, ob dies nun mit einem oder zwei Gebäuden bebaut wird, ist nicht von Bedeutung. Das geplante neue Haus mit Flachdach sieht in Beziehung zu der Bebauung südlich und nördlich des Ginsterweges wie amputiert aus. Es stellt sich auch die Frage, ob ein „Stadtplaner“ hier seine Zustimmung gegeben oder überhaupt mitgewirkt hat. Auf jeden Fall keine Meisterleistung.

Auch aus diesem Grund sollte von einer Bebauung Abstand genommen werden.

4. Die Grüninsel weist einen Baumbestand auf, wie er sonst im gesamten Baugebiet nicht zu finden ist. Seien es auch Birken, die nach der Baumsatzung der Stadt offensichtlich keinen großen Wert haben, so prägen sie doch das gesamte Orts- und Straßenbild im Ginsterweg. Man hat hier außerdem das Gefühl, dass eine Baumsatzung für alle gilt, nur nicht für die Stadt selbst.
Eine Rodung der Bäume, wenn auch jetzt reduziert, ist für uns ein absoluter Frevel, der kaum mehr gut zu machen ist.

Die Stadt müsste auch aus diesem Grund eine andere Lösung suchen, d.h. ein Standort an einem andern Platz, z.B. Am Wasen in der Nähe des Ortsvorstehers oder westlich des Bahnhofes.

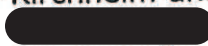
6. Für die Zunahme des Verkehrs kann zwar die Stadt nicht verantwortlich gemacht werden, wohl aber für die chaotischen Zustände der Parkierung fast in der gesamten Halde. Einzige noch verbliebene Ausnahme ist der westliche Ginsterweg, wo planungsrechtlich schon durch die Ausweisung einer Parkierungsfläche vernünftig vorgesorgt worden ist.
Es ist auch zu beobachten, dass hier die Eigentümer ihre Autos auf dem eigenen Grundstück abstellen. Geradezu paradox ist nun die Tatsache, wenn von Stadtverwaltung und Ortschaftsrat behauptet wird, der Parkplatz würde nicht genutzt und stünde damit für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Dies wird dann noch mit entsprechenden Luftbildern dokumentiert. Man hört dann noch, dass die dortigen Bewohner es bisher ja so schön gehabt haben. Dies müsste nicht für alle Zeiten so sein.

Diesen Zustand können wir absolut nicht bestätigen. Die Parkplätze sind in letzter Zeit stark frequentiert, sodass mit weiterer Zunahme des Verkehrs, auch hier bald ähnlich schlimme Parkierungsverhältnisse anzutreffen sein werden.

Es ist für die hier lebenden Bürger unverständlich, wenn durch den Ausbau der Insel eine Situation geschaffen wird, die weder den bisherigen Einsatz der Eigentümer berücksichtigt, noch die Auswirkungen, die zu erwarten sind, erkennen möchte.

Wir erwarten eine ausführliche Antwort auf unsere Einwendungen. Am besten sollte die Bebauungsplanänderung „ohne Gebäude“ zu den Akten gelegt werden.





Stadt Kirchheim unter Teck



Bebauungsplan gem.§ 13a BauGB
„Tobel – Zoller - Halde“- 2. Änderung Planbereich Nr. 23.02/1

- Geplante Bebauung der Verkehrsgrünfläche im Ginsterweg

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs.1 BauGB.
vom 09.08.2018 bis 20.09.2018.

Abgabe einer Stellungnahme als Betroffene (Seiten 1-4 mit Anlagen 1-3).

Die Unterzeichner haben während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Schreiben vom 30.08.2016 ihre Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Kirchheim unter Teck dargelegt. (siehe Anlage 1)

Der seinerzeitige Entwurf vom 30.05.2016 beinhaltete die Möglichkeit zwei Gebäudeeinheiten auf dem dort aufgewiesenen Baustreifen zu erstellen. Dies hätte die Zerstörung des gesamten Areals zur Folge gehabt.

Unter dem Druck der Anwohner, möglicherweise auch auf Grund des inzwischen verminderten Bedarfs an Wohnungen zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, hat die Stadtverwaltung einen neuen Vorschlag mit lediglich einem Gebäude im östlichen Teil der „Insel“ ins Verfahren eingebracht. Dieser bezieht einen nicht unbedeutenden Teil der überdimensionierten Asphaltfläche an der Tobelstraße mit ein. Insoweit kann dieser Vorschlag etwas positiver bewertet werden.

Zurück zu unseren Einwendungen vom 30.08.2016, die nach unserem Willen nach wie vor in vollem Umfang bestehen bleiben sollen:

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Eingriff in diese gewachsene Substanz durch bauliche Maßnahmen, sei es mit einem oder zwei Baukörpern nicht verständlich und nicht vertretbar. Dies kam auch im Rahmen der von uns durchgeführten Bürgerbefragung, auf die später Bezug genommen wird, unisono zum Ausdruck, ebenso ablehnend wie die geplante Flachdachausführung, die offensichtlich an den vorgegebenen Kostenrahmen gebunden ist:

Von einer Einbindung in die umgebende Bebauung kann keine Rede sein!

Als **nächster Kritikpunkt** musste die Absicht einer vollkommenen Reduzierung der **Parkierung** im Bereich der Insel (ca. 30 PKW) angesehen werden:

Betrachten wir den gesamten Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“, so sticht die Anlage am Ginsterweg als einzige Parkierungsmöglichkeit im gesamten ca. 35 ha großen Gebiet hervor (siehe Anlage 2).

Auf das allgemeine Parkierungs-Chaos im gesamten Gebiet angesprochen, äußert sich die Stadt mehr oder weniger mit Achselzucken, die Eigentümer hätten ihre Verpflichtungen hinsichtlich Garagen und Stellplätzen nach dem Gesetz zunächst auf dem eigenen Grundstück zu erfüllen.

Absurd ist dann der Hinweis, die am Ginsterweg planungsrechtlich dem Parken gewidmete und so hergestellte Verkehrs- und Grünfläche nicht in dem Maße genutzt und deshalb entbehrlich wäre. Dies wird dann ganz nebenbei mit Luftbilddokumentationen und einer Minianzahl von PKWs der Bürgerschaft und dem Gemeinderat so suggeriert.

Der Parkplatz ist derzeit schon nahezu voll belegt, verfügt also fast keine Luft mehr, sodass dieses Quartier demnächst ebenfalls dem Parkierungsnotstand zugeordnet werden muss.

Unseres Erachtens sollte jetzt die Chance genutzt werden:

Die Stadt selbst hat im Jahre 2007 mit zwei Fachbüros die „Entwicklungskonzeption Freiflächen und Bewegungsräume im Stadtteil Ötlingen“ eingeleitet. Die Konzeption wurde im Gemeinderat beraten. Nach dem Beschluss war leider Funkstille.

Unter Einbeziehung des Landschaftsarchitekten und der Mitwirkung der Bürger, sollte hier am Ginsterweg ein Projekt gestartet werden, das sowohl das Parken als auch die Erholungsfunktion berücksichtigt und so **den** Bürgern zu Gute kommt, die den Grundstein für diese Fläche gelegt haben.

Und so kommen wir zu diesem **„Grundstein“- (Umlegung – Erschließung)**

Die gesetzliche Umlegung „Zoller-Halde“ für dieses Gebiet ist am 16.01.1980/14.09.1981 durch Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart genehmigt und nachfolgend in Kraft gesetzt worden. Die Eigentümer mussten seinerzeit 17,52 v.H. unentgeltlich und weitere 2,35 v.H. „für sonstige öffentliche Zwecke“ abtreten, also zusammen fast 20 v.H. Des Weiteren wurden die Grundstückseigentümer zu einem nicht unerheblichen Erschließungsbeitrag (§127 BauGB) herangezogen, der u.a. den öffentlichen Parkplatz beinhaltete, wie in den vorausgehenden Bebauungsplänen planungsrechtlich fest geschrieben. (§ 125 BauGB – Bindung an den Bebauungsplan).

Von Seiten der Stadtverwaltung wird in den Gesprächen immer behauptet, die geplante Bebauung sei geprüft, Ansprüche verjährt und die Änderung wäre rechtens, eine schriftliche Antwort auf die Einwendungen, die gegebenenfalls rechtsfähig wäre, steht bisher aus.

Wir haben Verständnis für die Sorgen und Nöte der Stadt im Zusammenhang mit der Anschlussunterbringung der Flüchtlinge, sind aber nach wie vor der Auffassung, dass die Abwägung hinsichtlich der Standortbestimmung nicht sorgfältig erfolgte und das genannte Argument des Eigentums und zumindest dessen Herkunft nicht berücksichtigte. Insofern bezeichnen wir dies als Affront gegenüber den Grundstückseigentümern, die die Fläche unentgeltlich eingebracht haben. Die Stadt mit all ihren Organen hatte sich dagegen aufgrund

der offensichtlicher, nicht zu leugnender Vorteile (zeitlicher Faktor, Eigentum, Erschließung) frühzeitig auf den „Ginsterweg“ festgelegt.
(Basta)!

Nach den Äußerungen in der Presse dürfte auch der bisherige Rückgang der unterzubringenden Personen zu beachten sein, der sich, wie zu wünschen wäre, in diesem Sinne fortsetzen wird.

Ob das Verfahren dann im Sinne von § 13a BauGB beschleunigt fortzuführen ist, sei dann zunächst in Frage gestellt.

Ebenfalls nicht sicher ist, dass es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt mit all seinen für das Verfahren wünschenswerten Vorteilen. Die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ wird insofern bestritten, als die bisherige Nutzung voll im Sinne der rechtsgültigen Planung erhalten bleiben soll und nach unserer Auffassung absolut keiner Änderung bedarf. **Deshalb ist auch keine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.**

So stellen sich hier grundsätzliche Fragen zum bisherigen Verfahren. Die von den betroffenen Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen (oder neuerdings Einwendungen) könnten durch die geänderte Planfassung vom 19.07.2018 zwar erledigt sein, andererseits sind doch unseres Erachtens wesentliche Punkte davon förmlich und schriftlich zu beantworten, schon im Hinblick auf den weiteren Verlauf des Verfahrens.

Die Stadt Kirchheim unter Teck kann nicht davon ausgehen, dass jeder, der sich die Mühe gemacht hat, im Bebauungsplanverfahren durch Vorbringen seiner Einwendungen mitzuwirken, die „namenlosen“ Antworten aus dem Internet abrufen, geschweige denn zuordnen kann. Insofern können wir auch eine schriftliche Antwort erwarten, um je nachdem diese ausfällt, auch die Rechtmäßigkeit klären lassen zu können.

Nachtrag zum neuen Entwurf:

Zum vorliegenden neuen Entwurf möchten wir noch folgende Einwendungen vorbringen:

Der Geltungsbereich wurde im westlichen Bereich reduziert, d.h. dieser Teil der Insel soll im laufenden Verfahren nicht erfasst werden. Wir sind jedoch der Auffassung, dass eine Festlegung als „Öffentliche Grünfläche“ mit Pflanzgeboten und -Bindungen der vorhandenen Bäume einschließlich einer vernünftigen Einbindungen der Parkierungsflächen durchaus **die** Planungssicherheit ergibt, die die Bewohner der näheren Umgebung so wünschen, nicht zuletzt um erforderlichenfalls eine weitere Bebauung vorzeitig abwehren zu können.

Die Höhenlage des verbliebenen Baukörpers ist zwar durch die Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe auf N.N. angegeben, auch noch $\pm 0,30\text{m}$ über Straßenniveau Ginsterweg variabel bestimmt. Nachvollziehbar ist dies aber nur bedingt, da der Bezug zu den Straßenhöhen fehlt.

Immer wieder ist auch der Höhenunterschied zwischen Ginsterweg und der unteren südlichen Parallelstraße angesprochen, der Abstützungen durch eine

Mauer bedingen würde. Höhenangaben würden hier sicher ebenfalls zur Klarstellung beitragen.

Die Straßenbreiten liegen zwar in der Örtlichkeit fest (Ginsterweg 6m, Parallelstraße 5m), um möglichem Misstrauen vorzubeugen wäre ein Einschrieb in den Plan ohne großen Aufwand ebenfalls zu empfehlen, wie auch die textlich erwähnte Breite der veränderten Einmündung in den Ginsterweg (7,00m). (siehe Anlage 3).



- Anlagen**
1. Einwendungen vom 30.08.2016 (Seiten 1-4 mit Beb.Pl. Ausschnitt ca. 1960)
 2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Verkleinerung 1979
 3. Bebauungsplanentwurf 2018 mit Eintrag Höhen

EINGEGANGEN

06. Sep. 2016

Abteilung Stadtplanung

Stadt Kirchheim unter Teck

**Geplante Bebauungsplan-Änderung
„Tobel – Zoller – Halde“ - gem. §13a BauGB.
-Verkehrsgrünfläche im Bereich des Ginsterwegs
zum Zwecke der Bebauung.**

Diese Fläche soll im Rahmen der „Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und zur Schaffung von sozialem Wohnraum“ mit zwei Wohngebäuden bebaut werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Gegen dieses Vorhaben werden erhebliche Bedenken vorgetragen:

1. Das Wohnquartier am Ginsterweg stellt heute, einbezogen die Grünfläche mit den Parkplätzen, eine in sich gewachsene intakte Einheit dar, ein in sich homogenes Baugebiet, in dem die Grundlinien des bestehenden Bebauungsplanes eingehalten, ja baurechtlich verlangt wurden (zurecht) Darin einbezogen ist die Grünfläche mit öffentlichen Parkplätzen, wobei den damaligen Planern (etwa um 1960) schon eine nicht selbstverständliche Weitsicht bescheinigt werden muss.

Dies betrifft nicht nur das Vorhandensein von Parkierungsmöglichkeiten, die in den meisten Baugebieten heute fehlen und dadurch oft unhaltbare Zustände dort anzutreffen sind, sondern auch den ausgewachsenen Baumbestand, der wie eine grüne Lunge allen dort lebenden Menschen zu Gute kommt. Nur schade, dass damals (anscheinend wertlose) Birken statt Ahorn- oder ähnliche Bäume gepflanzt wurden. Es gab ja damals auch noch keine Baumschutzsatzung.

Unter dem Schlagwort „Innenentwicklung - Innenverdichtung“ durchbricht nun die vorliegende Planung alle Regeln einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wenn gewissermaßen diese letzte Oase platt gemacht und mit zwei Gebäuden a la „Halde Ost“- gewiss keine städtebaulichen Highlights – bepflastert werden soll. Nebenbei gesagt, ist dies noch ein Abschied für die städtische Baumschutzsatzung, die offenbar nur für Privatgrundstücke gilt, falls das Projekt in der vorgesehenen Form durchgesetzt wird.

Diese geplanten Baukörper mit Pultdächern stellen schon rein äußerlich echte Fremdkörper dar und würden selbst bei bestem Willen aller nicht zu der gewünschten Integration einladen.

2. Dies muss nun aber auch in dem Zusammenhang gesehen werden, dass der nach dem Baugesetzbuch aufgestellte Bebauungsplan „Tobel - Zoller - Halde“ diese Fläche als „Öffentliche Fläche“ festschreibt und auch dort die Park- bzw. Parkierungsanlage entsprechend ausdrücklich dargestellt ist.

Dieser rechtsgültige Bebauungsplan war wiederum Voraussetzung für die gesetzliche Umlegung, in der die Baugrundstücke gebildet werden konnten (Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.1977). Die Verkehrs- und öffentlichen Flächen mussten die beteiligten Grundstückseigentümer unentgeltlich leiden.

Das heißt, es kann durchaus eine Verpflichtung daraus abgeleitet werden, dass die ausgewiesene Nutzung nicht nur realisiert worden ist, sondern auch weiterhin erhalten bleibt, zumindest, dass eine Änderung nicht gegen den Willen der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgen kann.

Nach dem Umlegungsplan mussten von den Grundstückseigentümern „für öffentliche Verkehrs- und Erholungsflächen“ 17,52 v.H. unentgeltlich und weitere 2,35 v.H. für „sonstige öffentliche Zwecke“ gegen Zahlung des Ausgleichspreises für Mehr- und Minderzuteilung abgetreten werden, also rund 20 v.H. Selbstverständlich mussten die Grundstückseigentümer auch die Kosten der Umlegung für Vermessung tragen.

Des Weiteren sind die Grundstückseigentümer 1974 entsprechend der Erschließungssatzung der Stadt ebenfalls gefordert gewesen. Der Gesamtaufwand wurde mit 750.000 DM abgerechnet. Aus Grundstücksfläche plus zulässiger Geschossfläche ergab sich die Messzahl, für die 3,692 DM/qm an die Stadt zu zahlen waren. Nach der Satzung wurden 10 v.H. von der Stadt getragen.

Diese dargestellten besonderen Umstände können schon wegen der erbrachten finanziellen Aufwendungen kein Verständnis bei den betroffenen Bewohnern Ginsterwegs und des gesamten Gebiets „Zoller-Halde“ dafür erwecken, dass die Stadt Kirchheim unter Teck nunmehr gewissermaßen in einer Nacht- und Nebelaktion kurzer Hand unverrückbare Tatsachen zu schaffen beabsichtigt.

Wie von der Bürgeraktion zum Ausdruck gebracht wird, hat die Ablehnung des Vorhabens nichts mit einer Ansiedlung von Flüchtlingen in Ötlingen zu tun, sondern es muss festgestellt werden, dass der Standort am Ginsterweg absolut nicht geeignet ist und aus den dargelegten Gründen auch nicht gerechtfertigt ist.

Die städtebauliche Situation wurde bereits angesprochen. Die geplanten Baukörper mit Pultdächern passen nicht in die umgebende Bebauung, wobei gerade auf die Einhaltung der Satteldachform bisher von der Stadtverwaltung streng geachtet wurde. Der Höhenunterschied zwischen dem Ginsterweg und dem darunter liegenden Anschlussweg von bis zu 1,5 m wirkt sich ebenfalls zum Nachteil auf die Gestaltung aus, da die geplanten Baukörper ja zum Ginsterweg hin zu orientieren sind und so auf dem doch relativ kleinen Grundstück Stützmauern oder andere Kunstbauwerke erstellt werden müssen.

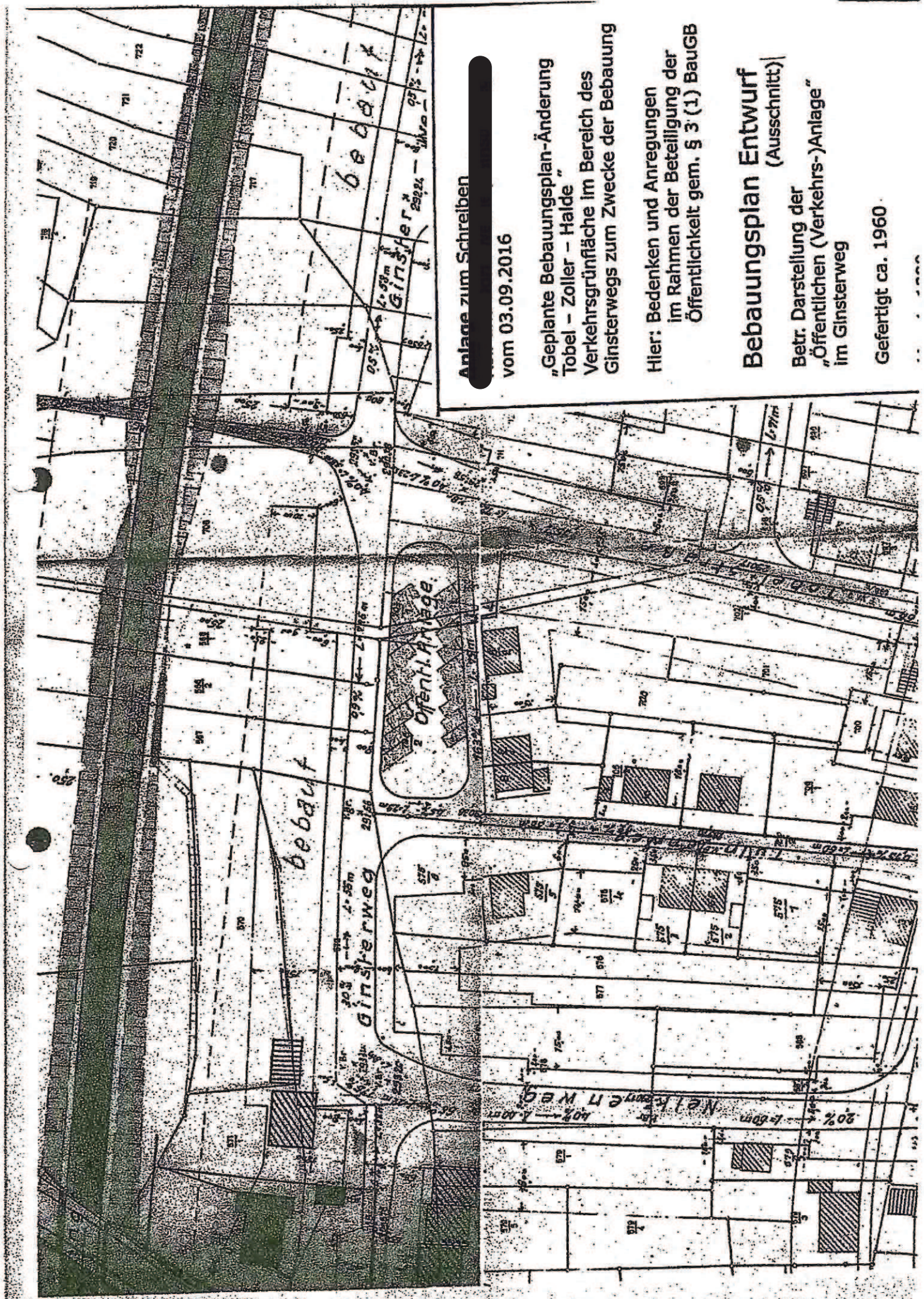
Als Fazit ist somit festzuhalten:

1. Aufgrund der vorgetragenen Argumente, die sich geschichtlich begründen, kann eine Bebauung der Fläche, wie von der Stadt beabsichtigt, für die Bürgerschaft der näheren Umgebung **nicht in Frage kommen**.
2. Stadtverwaltung und Ortschaftsrat sind, wie aus der vergangenen Bürgerversammlung bekannt, beauftragt, Standorte mit Prioritätenbewertung dem Gemeinderat vorzuschlagen. Die „betroffenen Bürger im Ginsterweg / Halde“ sind der Auffassung, dass eine objektive Beurteilung der Kriterien bisher **nicht stattgefunden** hat und empfehlen eine weitere intensive Suche, auch z.B. in der Ortsmitte, die sicher auch eine **allen** zufriedenstellende Lösung ergeben wird.
3. Der **Standort Parkanlage am Ginsterweg ist** von der Stadtverwaltung und dem Ortschaftsrat, so zu sagen **als Notanker, zu schnell favorisiert worden**, weil scheinbar die Eigentumsverhältnisse dafür sprachen und der erforderliche Erschließungsaufwand für die Ver- und Entsorgung des Projekts fast gleich null ist.
Nicht einkalkuliert war offenbar der Bürgerwiderstand.
4. Bei einer Realisierung des Projekts wird nicht nur der vorhandene 50 Jahre alte gesunde Baumbestand, wenn auch Birken, zerstört, sondern es fallen zudem ca. 30 von der ganzen Umgebung sehr wohl genutzte Parkplätze weg, im Sachstandsbericht zum Bebauungsplan ist dies nicht einmal erwähnt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält allerdings die fatale Falschaussage, dass nach Auffassung des Ortschaftsrates der Parkplatz „entbehrlich“ wäre.
Die Fahrzeuge werden sich später auf den öffentlichen Verkehrsraum verteilen. Bei den sonst engen Straßenverhältnissen wird das Chaos nicht zu vermeiden sein, was wiederum dem offenen Charakter des Wohngebiets total widersprechen würde.
Der Stadt wird auch entgegen zuhalten sein, dass es sich hier nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt mit all seinen Vorteilen. Die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ wird insofern bestritten als die bisherige Nutzung voll im Sinne der rechtsgültigen Planung erhalten bleiben soll und keiner Änderung bedarf.
5. Das Projekt der Stadt hätte auch nicht zuletzt gravierende Auswirkungen auf den Wert der Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung. Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan sind insbesondere nach Generationenwechsel Grunderwerbe und Investitionen getätigt worden, wo Auswirkungen des Projekts spürbar sein würden. Wie sich dieses Missverhältnis dadurch entwickeln würde, kann heute nicht annähernd bestimmt werden.

6. Das Planungsrecht der Gemeinde wird hier sträflich missbraucht. Von einer städtebaulichen Entwicklung kann keine Rede sein. Auch die Goldene Regel: Was Du nicht willst, das man Dir tu, das füg' auch keinem andern zu, ist aufs gröbste verletzt. Sie ist die Grundlage unseres Zusammenlebens. Keine der Stadträtinnen, keiner der Stadträte würde, wenn er hier wohnen würde, diesem Bebauungsplan zustimmen.



Anlage: Bebauungsplan-Entwurf / - Ausschnitt Maßstab 1:1000 um ca.1960



Anlage zum Schreiben

vom 03.09.2016

"Geplante Bebauungsplan-Änderung
Tobel - Zoller - Halde"
Verkehrsgrünfläche im Bereich des
Ginsterwegs zum Zwecke der Bebauung

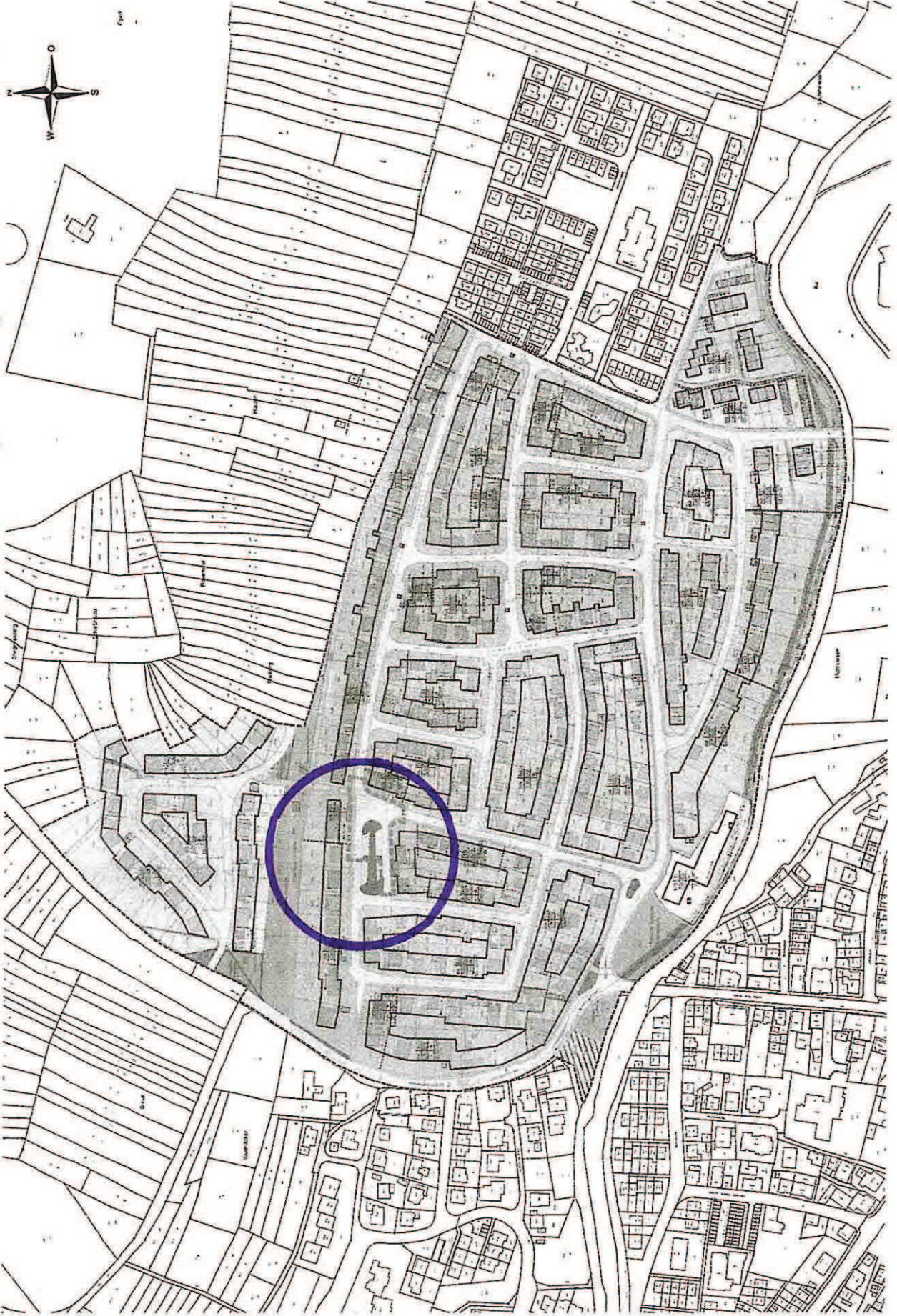
Hier: Bedenken und Anregungen
im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Bebauungsplan Entwurf
(Ausschnitt)

Betr. Darstellung der
"Öffentlichen (Verkehrs-)Anlage"
im Ginsterweg

Gefertigt ca. 1960

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Gesamt mit Abgrenzung Geltungsbereich



Anlage 3



[REDACTED]
[REDACTED]
73230 Kirchheim unter Teck
[REDACTED]
[REDACTED]



Einwände zu der Auslegung der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“

In der Auslegung der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ ist auf Höhe der privaten Stellplätze auf dem Grundstück Tobelstraße 19 eine Straßenbreite von 5,00m vorgesehen.

Dies widerspricht der Verordnung, dass gegenüber von Stellplätzen mit einer Breite von 2,50m eine Straßenbreite von 5,50m vorgesehen werden muss.

In der Auslegung der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ wird im Anschluss an die vorhandenen beiden Stellplätze auf dem Flurstück 1885/Tobelstraße 19 mit einem Fuß-/Radweg geplant.

Stellplätze am Ende einer Straße bedürfen einer Breite von 2,75m.

Der östliche der beiden Stellplätze auf dem Grundstück Tobelstraße 19 ist dadurch von der genehmigten Breite von 2,50m auf 2,75m zu erweitern und der Übergang Fuß-/Radweg zu Straße entsprechend anzupassen.

Aus den öffentlichen Unterlagen im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ sind keine Details ersichtlich, welche für die Bewertung der Auswirkungen und der Betroffenheit für die Anlieger erforderlich sind.

Damit wird den Anliegern die Möglichkeit genommen, im Auslegungsverfahren hierzu Stellung zu beziehen.

Aufgrund der vorhandenen topologischen und geologischen Randbedingungen entstehen bislang nicht quantifizierte Zusatzkosten in der Planungs- und Bauphase.

Diese gegenüber anderen Flächen zusätzlichen Kosten widersprechen den wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde und Bürger.

In der Gemeinderatssitzung vom 25.07.2018 wurde für die Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ ein Satteldach abgelehnt und ein Pultdach beschlossen.

Dies widerspricht den aktuellen Bebauungsvorschriften für alle umliegenden Gebäude und damit den nachbarschaftlichen Interessen einer Schicksalgemeinschaft, sowie der bestmöglichen Integration des neuen Gebäudes und damit den Bewohnern in die vorhandene Gebäudelandschaft.

In der Auslegung der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ ist auf der östlichen Seite ein Fuß-/Radweg geplant und damit verbunden eine Sackgasse für den Straßenverkehr.

Seite 1 von 2

Aus den öffentlichen Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob eine erforderliche Wendepalte/-hammer in der Planung auf der südlichen Seite vorgehalten ist.

Gemäß Gargenverordnung ist gegenüber von Garagen mit einer Breite von 2,30m eine Straßenbreite von 6,50m umzusetzen.

Aus den öffentlichen Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob dies im Rahmen der Bebauungsplanänderung und wie in der Informationsveranstaltung vom 26.06.2018 von Herrn Riemer angekündigten Neuplanung des kompletten Gebiets berücksichtigt ist.

Das Gebiet in der Tobel-Zoller-Halde ist aufgrund der geologischen Randbedingungen sehr sensibel auf Eingriffe. Die vorhandenen Gebäude südlich der geplanten Bebauungsplanänderung sind bereits heute bzgl. Rissbildung und Hochwasser in den Kellerräumen häufig betroffen.

Im Rahmen der Planung des geplanten Bauvorhabens sind die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude diesbzgl. zu bewerten.

In der Auslegung der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ ist auf der östlichen Seite direkt angrenzend an das Grundstück Tobelstraße 19 eine Bepflanzung geplant.

Aufgrund dem geringen Abstand zum Flurstück 1885/Tobelstraße 19 ist die Bepflanzung häufig zu schneiden, damit keine Äste in das Flurstück 1885 hineinragen.

Durch die Bepflanzung, sowie den regelmäßig erforderlichen Beschnitt dieser Bepflanzung entstehen Kosten. Diese Kosten sind aufgrund der vorhandenen Bepflanzung auf dem Flurstück 1885 nicht erforderlich und aus wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde und Bürger nicht gerechtfertigt.

Durch die im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ geplante Umwandlung der Durchgangsstraße auf der nordöstlichen Seite in eine Sackgasse mit Fuß-/Radweg, ergeben sich erhebliche Einschränkungen für die zukünftige Nutzung des bislang nicht bebauten Baufensters auf dem Flurstück 1885/Tobelstraße 19.

Aufgrund der Einschränkungen wird Einwand gegen den geplanten Fuß-/Radweg erhoben.

Bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung vom 26.06.2018 soll laut Aussage von Herrn Riemer die geplante Bebauungsplanänderung „Tobel-Zoller-Halde – 2. Änderung“ für den Bau von einem Wohnhaus für die Unterbringung von Menschen in prekärer Situation genutzt werden.

Die Stadt Kirchheim ist für eine gleichmäßige Verteilung der Menschen in prekärer Situation über die Stadt Kirchheim und Ihre Teilorte verantwortlich.

Die geplante Schaffung von Wohnraum für Menschen in prekärer Situation in der Tobel-Zoller-Halde erhöht die ohnehin bereits vorhandene, überproportionale Belastung von Ötlingen und entspricht keiner sozial gerechten Abwägung bei der Standortwahl.

KIRCHHEIM 19.09.2018

73230 Kirchheim unter Teck- Ötlingen

Stadt Kirchheim unter Teck
 Abteilung Stadtplanung
 Alleenstraße 1-3
 73230 Kirchheim unter Teck



Stellungnahme/Einwand zum Bebauungsplanvorhaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Tobel-Zoller-Halde“ - 2.Änderung gemäß §13 Bau BG

Kirchheim- Ötlingen, 15.9.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sitzen auf unserem Balkon im [REDACTED] ein Logenplatz mit Blick auf das Gebäude „Tobel-Zoller-Halde“. Wenn wir die Augen schließen, können wir es noch erahnen: Die Tage, als Kinder vor dem Haus spielten, der Wind durch die hohen Birken strich und man hier in der Halde Platz hatte zum Leben und Atmen.

Wir öffnen die Augen und fragen uns:

- Warum hat es die Stadtverwaltung in der Vergangenheit versäumt, sich im nötigen Umfang um sozialen Wohnungsbau zu kümmern. Seit Beginn 2018 gibt es in der Stadt Kirchheim eine Sozialbauverpflichtung, worin Investoren und Bauträger 15 Prozent der neugebauten Wohnungen als Sozialwohnungen ausweisen müssen. Anstatt die Grünfläche in der Ötlinger Halde zu verbauen, kann das geplante Gebäude in einem dieser Neubaugebiete integriert werden!
- Die Bebauung der grünen Verkehrsinsel im Ginsterweg würde- um den Höhenunterschied des Geländes auszugleichen- durch Stützmauern und Aufschüttung erheblich aufwändiger und teurer werden!
- Warum werden in Kirchheim gezielt und bewusst Quartiersplätze wie beispielsweise im Paradiesle, am Bulkesweg oder in der Dettinger Straße angelegt? Sie sollen die Bewohner einander näherbringen, Freiräume bieten für generationsübergreifendes,

friedliches Zusammenwohnen. Im Zukunftsdialog wurde die Quartiere als die wichtigsten Merkmale für gelingendes Miteinander genannt.

Ein seit 50 Jahren bestehender Quartiersplatz wie die Verkehrsinsel in der Halde soll dagegen zugebaut werden. Wo ist da die Logik?

- Überall in der Stadt Kirchheim wurden und werden grüne Inseln geschaffen, Verkehrskreisel begrünt, Straßen mit Bäumen bepflanz, grüne Lungen geschaffen. Hier im Ginsterweg ist all dies bereits vorhanden und soll nun wegen einem Haus geopfert werden!?
- Durch die viel zu enge Bebauung und die daraus entstehende Parkplatznot wird zu chaotischen Park- und Verkehrssituationen führen, wie wir sie beispielsweise aus dem Nägelestal kennen. Nicht nur für Feuerwehr- und Notarzteinsätze ein Horror! Dieser Fehler darf sich in unserem Wohngebiet nicht wiederholen!
- Warum soll mit aller Macht und gegen den Willen aller Anwohner eine lange gewachsene und gesunde Struktur zerstört werden? Kann nicht etwas Gutes einfach so bleiben, wie es ist und die Lebensqualität so wie sie ist erhalten bleiben?

Bevor der erste Baum auf der Verkehrsinsel fällt, fordern wir, dass alle alternativen Baugrundstücke geprüft werden. Und wäre es nicht günstiger, überhaupt kein Haus zu bauen, nirgendwo, und stattdessen vier Wohnungen in der Stadt zu kaufen, die vielleicht schon seit langer Zeit leer stehen?

Freundliche Grüße

Bernhard Schreiner

Brunhilde Schreiner

Mündler, Dieter

Von: Wolfram Weber <wolframweber@web.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. September 2018 22:00
An: Poststelle; Mündler, Dieter
Betreff: Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

Einwände gegen den Bebauungsplan "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

Keine angemessene Nachverdichtung

Die Grünfläche wurde vor 60 Jahren bewusst angelegt durch die damalige Stadtverwaltung. Bäume und innerörtliche Grünflächen sollten erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Vorhandene Baulücken nutzen

Das vorgesehene Grundstück nebst dem geplanten Baufenster sind für die später vorgesehene Bebauung nicht geeignet aufgrund Größe und Geländeneiveau. Die Standortwahl ist somit nicht nachvollziehbar und absolut unverständlich.

Geplantes Baufenster/Geplanter Baukörper

Der Abstand zu den vorhandenen Verkehrsflächen ist viel zu gering vorgesehen oder nicht vorhanden. Um eine angemessene Verkehrsicherheit zu erreichen müsste die Abstandsfläche zwischen Baugrenze (Baufenster) und öffentlicher Verkehrsfläche (vor allem der Straße "Ginsterweg") die vorgeschriebene Mindestdtiefe von 2,5 Metern haben.

Das geplante Objekt wäre sonst das einzige im gesamten Wohngebiet "Halde" in Ötlingen, bei dem der Hausausgang direkt auf die Straße mündet. Höchst problematisch ist zudem, dass die Nebenflächen wie Fahrrad- und Mülleimerabstellplatz sowie Kinderspiel- und Wäschetrockenplatz nur über diesen einen Hausein- bzw. -ausgang und damit über die Straße (Ginsterweg) erreichbar sein werden. Dies stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Bewohner und Anwohner etc. dar.

Im Vergleich zu den anderen städtischen Standorten mit gleich gelagerter Nutzer-/Bewohnerstruktur (Kittenshalde, Hafenkäs, Klosterwiese) würde der vorgesehene Baukörper dann eng eingerahmt von 3 öffentlichen Straßen stehen. An das Baugrundstück angrenzende Freiflächen zur Nutzung für die künftigen Bewohner wären somit nicht vorhanden. Dies ist bei den vorgenannten Standorten deutlich anders bzw. besser (hier: u.a. Bolzplatz, Spielplatz, Wiesenflächen etc. direkt angrenzend).

Der geplante Haustyp verfügt zudem nur über minimal bemessene und damit unzureichende Abstellräume (in den Wohnungen wie für die Allgemeinheit) sowie keinen Gemeinschaftsraum (z.B. Trockenraum für Wäsche). Häuser ohne genügend Abstell- und Kellerräume, Balkone, Pkw-Stellplätze und Grünflächen stellen u.E. eine Fehlplanung dar wenn diese, wie von der Stadtverwaltung dargelegt, 50 Jahre und mehr zu "normalen" Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Ein Bauträger würde mit diesem Konzept bei Wohnungssuchenden am freiem Markt sowie bei der Stadtverwaltung mit hoher Wahrscheinlichkeit scheitern.

Freundliche Grüße

Pohl, Gernot

Betreff:

WG: Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
"Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 20. September 2018 22:00

An: Poststelle; Mündler, Dieter

Betreff: Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

Einwände gegen den Bebauungsplan "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

Keine angemessene Nachverdichtung

Die Grünfläche wurde vor 60 Jahren bewusst angelegt durch die damalige Stadtverwaltung. Bäume und innerörtliche Grünflächen sollten erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Vorhandene Baulücken nutzen

Das vorgesehene Grundstück nebst dem geplanten Baufenster sind für die später vorgesehene Bebauung nicht geeignet aufgrund Größe und Geländeneiveau. Die Standortwahl ist somit nicht nachvollziehbar und absolut unverständlich.

Geplantes Baufenster/Geplanter Baukörper

Der Abstand zu den vorhandenen Verkehrsflächen ist viel zu gering vorgesehen oder nicht vorhanden. Um eine angemessene Verkehrsicherheit zu erreichen müsste die Abstandsfläche zwischen Baugrenze (Baufenster) und öffentlicher Verkehrsfläche (vor allem der Straße "Ginsterweg") die vorgeschriebene Mindestdiefe von 2,5 Metern haben.

Das geplante Objekt wäre sonst das einzige im gesamten Wohngebiet "Halde" in Ötlingen, bei dem der Hausausgang direkt auf die Straße mündet. Höchst problematisch ist zudem, dass die Nebenflächen wie Fahrrad- und Mülleimerabstellplatz sowie Kinderspiel- und Wäschetrockenplatz nur über diesen einen Hausein- bzw. -ausgang und damit über die Straße (Ginsterweg) erreichbar sein werden. Dies stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Bewohner und Anwohner etc. dar.

Im Vergleich zu den anderen städtischen Standorten mit gleich gelagerter Nutzer-/Bewohnerstruktur (Kitteneshalde, Hafenkäs, Klosterwiese) würde der vorgesehene Baukörper dann eng eingerahmt von 3 öffentlichen Straßen stehen. An das Baugrundstück angrenzende Freiflächen zur Nutzung für die künftigen Bewohner wären somit nicht vorhanden. Dies ist bei den vorgenannten Standorten deutlich anders bzw. besser (hier: u.a. Bolzplatz, Spielplatz, Wiesenflächen etc. direkt angrenzend).

Der geplante Haustyp verfügt zudem nur über minimal bemessene und damit unzureichende Abstellräume (in den Wohnungen wie für die Allgemeinheit) sowie keinen Gemeinschaftsraum (z.B. Trockenraum für Wäsche). Häuser ohne genügend Abstell- und Kellerräume, Balkone, Pkw-Stellplätze und Grünflächen stellen u.E. eine Fehlplanung dar wenn diese, wie von der Stadtverwaltung dargelegt, 50 Jahre und mehr zu "normalen" Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Ein Bauträger würde mit diesem Konzept bei Wohnungssuchenden am freiem Markt sowie bei der Stadtverwaltung mit hoher Wahrscheinlichkeit scheitern.

Freundliche Grüße

Harfmann, Roswitha-Maria

Von: Mündler, Dieter <D.Muendler@kirchheim-teck.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. September 2018 22:00
An: Harfmann, Roswitha-Maria
Betreff: WG: Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 20. September 2018 22:00:16
An: Poststelle; Mündler, Dieter
Betreff: Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung
Diese Nachricht wurde automatisch von einer Regel weitergeleitet.

Einwände gegen den Bebauungsplan "Tobel-Zoller-Halde" - 2. Änderung

Keine angemessene Nachverdichtung

Die Grünfläche wurde vor 60 Jahren bewusst angelegt durch die damalige Stadtverwaltung. Bäume und innerörtliche Grünflächen sollten erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Vorhandene Baulücken nutzen

Das vorgesehene Grundstück nebst dem geplanten Baufenster sind für die später vorgesehene Bebauung nicht geeignet aufgrund Größe und Geländeneiveau. Die Standortwahl ist somit nicht nachvollziehbar und absolut unverständlich.

Geplantes Baufenster/Geplanter Baukörper

Der Abstand zu den vorhandenen Verkehrsflächen ist viel zu gering vorgesehen oder nicht vorhanden. Um eine angemessene Verkehrsicherheit zu erreichen müsste die Abstandsfläche zwischen Baugrenze (Baufenster) und öffentlicher Verkehrsfläche (vor allem der Straße "Ginsterweg") die vorgeschriebene Mindesttiefe von 2,5 Metern haben.

Das geplante Objekt wäre sonst das einzige im gesamten Wohngebiet "Halde" in Ötlingen, bei dem der Hausausgang direkt auf die Straße mündet. Höchst problematisch ist zudem, dass die Nebenflächen wie Fahrrad- und Mülleimerabstellplatz sowie Kinderspiel- und Wäschetrocknenplatz nur über diesen einen Hausein- bzw. -ausgang und damit über die Straße (Ginsterweg) erreichbar sein werden. Dies stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Bewohner und Anwohner etc. dar.

Im Vergleich zu den anderen städtischen Standorten mit gleich gelagerter Nutzer-/Bewohnerstruktur (Kitteneshalde, Hafenkäs, Klosterwiese) würde der vorgesehene Baukörper dann eng eingerahmt von 3 öffentlichen Straßen stehen. An das Baugrundstück angrenzende Freiflächen zur Nutzung für die künftigen Bewohner wären somit nicht vorhanden. Dies ist bei den vorgenannten Standorten deutlich anders bzw. besser (hier: u.a. Bolzplatz, Spielplatz, Wiesenflächen etc. direkt angrenzend).

Der geplante Haustyp verfügt zudem nur über minimal bemessene und damit unzureichende Abstellräume (in den Wohnungen wie für die Allgemeinheit) sowie keinen Gemeinschaftsraum (z.B. Trockenraum für Wäsche). Häuser ohne genügend Abstell- und Kellerräume, Balkone, Pkw-Stellplätze und Grünflächen stellen u.E. eine Fehlplanung dar wenn diese, wie von der Stadtverwaltung dargelegt, 50 Jahre und mehr zu "normalen" Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Ein Bauträger würde mit diesem Konzept bei Wohnungssuchenden am freiem Markt sowie bei der Stadtverwaltung mit hoher Wahrscheinlichkeit scheitern.

Freundliche Grüße

[REDACTED]



73230 Kirchheim unter Teck

C

C

72-

Hartmut Renz, Ginsterweg 19, 73230 Kirchheim

Stadt Kirchheim u. Teck
Abt. Stadtplanung
Alleenstr. 3
73230 Kirchheim

EINGEGANGEN
18. Sep. 2018
Abteilung Städtebau
und Baurecht

-

Betrifft:
Bebauungsplan gem. §13a BauGB
BauGB „Tobel – Zoller – Halde“ -
2. Änderung Gemarkung Ötlingen
Planbereich Nr. 23.02/1

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die geplante Bebauungsplanänderung erhebe ich folgende Einwände:

- 1) Ich bestreite nach wie vor die Auffassung, die Parkplatzfläche im Bereich des westlichen Ginsterweges sei entbehrlich. Die gegenwärtige Nutzung eines Teils der Parkplätze für die derzeitigen Tiefbauarbeiten im Ginsterweg zeigt, wohin es führt, wenn auch nur rund ein Viertel der derzeit vorhandenen Parkplätze wegfällt. Der Parkplatz ist jetzt ständig überfüllt. Wenn im Zuge der geplanten Bebauung noch mehr Parkplätze wegfallen wird dies zwangsläufig zu einem regelmäßigen Parkplatzzuchverkehr in diesem Wohngebiet führen. Dies ist nicht zuletzt auch aus Gründen des Umweltschutzes und der Verkehrssicherheit nicht sinnvoll. Die Stadt Kirchheim hat offensichtlich immer noch keinerlei Plan, wo die Anwohner und Besucher des Ginsterweges dann parken sollen und wie die Verkehrssicherheit künftig gewährleistet werden soll, wenn die umgebenden Straßen alle zugeparkt sind. Hier helfen auch Luftbildaufnahmen von freien Parkplätzen in den umliegenden Straßen nicht weiter, denn solche stehen dem gewöhnlichen Autofahrer nicht zur Verfügung. Er muss auf gut Glück suchen.
- 2) Die geplante Bauweise ist für Familien mit Kindern sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit (zu geringer Abstand zur Verkehrsfläche) als auch aus Gründen geringer Lager- und Abstellmöglichkeiten nicht geeignet.
- 3) Der geplante Baukörper passt nicht in die umgebende Bebauung und stellt dort einen Fremdkörper dar. Dies würde einem privaten Bauherren nicht genehmigt.
- 4) Die starke Verengung der Kreuzung vermindert die Verkehrssicherheit.

Kirchheim, den 18.09. 2018



Hartmut Renz

Abs.:

██████████
██████████
73230 Kirchheim unter Teck



An die
Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleestraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Stellungnahme / Einwand Bebauungsplanvorhaben „Tobel-Zoller-Halde“

Kirchheim unter Teck, den 19.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den genannten Bebauungsplan habe ich folgende Einwände vorzubringen:

Hier zunächst einige Bilder, auf die ich mich im folgenden Text beziehen werde.
Aufgenommen wurden diese Bilder am Morgen des 17.09.2018 und am 19.09.2018.



Durch die derzeitige Baustelle und die damit verbundene Belegung der Parkflächen durch die Baufirma lässt sich sehr anschaulich erahnen was mit der geplanten Bebauung auf uns zukommen würde. Wie auf den Bildern zu sehen ist, wird der Parkplatz sehr wohl rege in Anspruch genommen und von den Anwohnern und ihren Besuchern und Gästen benutzt und auch notwendig gebraucht. Durch den Wegfall von einer Großzahl der öffentlichen Parkplätze wird auf die Straßenränder als Parkplatz ausgewichen, was natürlich zur Folge hat, dass vermehrt Engstellen auf der Fahrbahn entstehen und somit natürlich Hindernisse und Barrieren für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Krankenwagen usw.) entstehen werden.

Betrachtet man nun die Stelle an der die Baggerschaufeln gelagert sind und wirft einen Blick auf den geplanten Bebauungsplan, so dürfte dies in etwa die Stelle sein, an der sich künftig der Eingang zum Gebäude befinden wird. Nun stelle man sich noch vor, an Stelle des Baugrabens und des Bauzaunes wären Autos geparkt, da die derzeit noch vorhandenen Parkplätze ja bebaut sein werden. Dann bekommt man einen Eindruck, was die Stadt hier für eine gefährliche und aberwitzige Gegebenheit hier schaffen will. Das heißt, sobald ein künftiger Bewohner des Hauses auch nur einen Schritt über die Hauskante tut, befindet er sich unmittelbar in einer Verkehrs – und Gefahrenzone. Außerdem erscheint mir, wenn ich mir den Plan so betrachte, das diese Stelle vom Hausinneren her kommen sehr unübersichtlich ist. Der Bewohner kann so sicherlich keinen Verkehr oder andere Gefahrenquellen die sich gerade direkt vor der Hauskante abspielen erkennen und ist so permanent der Gefahr für seine Körperliche Unversehrtheit ausgesetzt. Was mich, wie schon beim 1. Bebauungsplan zu dem Schluss bringt, das sich die Stadt für dieses Vorhaben die falsche Örtlichkeit ausgesucht hat. Man kann einfach auf eine „ bessere Verkehrsinsel“ kein Gebäude mit dieser Größe und Abmessungen verwirklichen, ohne eine Situation zu schaffen, die für alle Beteiligten höchst unzulänglich ist. Wie ich in meinem ersten Einwand schon anmerkte, könnte ich mir eine Nutzung der Fläche jedoch sehr gut vorstellen. Sicher wäre hier noch genügend Platz für weitere dringend gebrauchte Parkplätze. Es könnten beispielsweise hier Carports oder Garagen entstehen, die von den Anwohnern gemietet oder gekauft werden könnten, oder wenn es denn sein muss, mit einem Haus bebaut werden, welches in seinen Ausmaßen und Baustil an dieser Stelle passend wäre.

Hierzu noch ein Wort zur Auswahl des Standortes. Gerade durch die geänderte Situation und Planung mit nun nur noch einem Gebäude, wären so sicherlich wieder alternativ andere Standorte für die Bebauung mit diesem Haustyp sehr viel sinnvoller.

Ich bin nach wie vor der Ansicht, dass die Stadt bei der Auswahl des Standortes zu wenig Sorgfalt walten lassen und sich hätte mehr Mühe machen müssen, und so dieser Standort zu voreilig als der vermeintlich Beste vorschnell festgelegt wurde und die Auswirkungen und Gefahren für diese Art der Bebauung an dieser Stelle, für Anwohner, künftige Bewohner und die Lebensqualität im Wohngebiet Halde haben, zu willkürlich von den Verantwortlichen gehandhabt wird.

Zwar wird von Seiten der Stadt auch immer wieder betont, dass es sich bei der künftigen Nutzung des Gebäudes nicht ausschließlich um die Anschlußunterbringung von Flüchtlingen handelt, aber gerade in dieser Hinsicht hat sich auch hier die Situation sehr stark geändert. Zumal die Stadt Kirchheim hier auch praktischerweise mit der Übernahme von Erstunterbringungsunterkünften fast aller Unterkünfte des Landkreises in Kirchheim hier in einer recht komfortablen Lage ist. Hier wären beispielweise die Unterkünfte in der Boschstrasse und speziell in Ötlingen die Unterkunft in der Stuttgarter Straße zu nennen.

Mein Eindruck zu der derzeitigen Lage ist, dass diejenigen, die diesen Standort „ verbrochen „ haben um das Gesicht zu wahren nun erst recht auf die Beibehaltung des Standortes beharren und darauf drängen möglichst schnell nun unumkehrbare Fakten zu schaffen. Auch im Gemeinderat, denke ich herrscht die Ansicht und die

Stimmung, dass man nun der Bevölkerung und den Anwohnern diesen faulen Kompromiss mit der Bebauung von nur einem Gebäude als der Große Wurf verkaufen will und als Erfolg gewertet haben möchte. Dabei ändert sich an der Situation, außer ein paar Parkplätzen die erhalten werden, absolut nichts. Man ist genervt, ist der Sache überdrüssig und möchte die Sache endlich vom Tisch haben, und nur um sich nicht weiter mit der Sache auseinandersetzen zu müssen, wird wohl die Sache nun durchgewunken werden.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Lang















C

C















