

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/100

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 04.08.2021

**Bebauungsplan "Zementstraße" - 1. Änderung und örtliche
 Bauvorschriften
 gemäß § 13 a BauGB
 Gemarkung Kirchheim
 Planbereich 12.10/1
 - Ergänzter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.09.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.10.2021

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplanentwurf zur Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung, geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - Habitatpotentialanalyse (ö)
- Anlage 05 - Entwässerungskonzept (ö)
- Anlage 06 - Schallimmissionsprognose (ö)
- Anlage 07 - Feuerwehrdurchfahrten (ö)
- Anlage 08 - Konzept Müll (ö)
- Anlage 09 - Verkehrsstudie (ö)
- Anlage 10 - Abstimmung Frischwasserversorgung (ö)
- Anlage 11 - Bebauungsplan zur Aufstellung (ö)
- Anlage 12 - Gegengezeichneter städtebaulicher Vertrag (nö)
- Anlage 13 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung, nicht geschwärzt (nö)

BEZUG

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlich der Zementstraße" - 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich 12.10/1 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.12.2019 (§ 148 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/132)

- „Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße" und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 12.10/1 - ergänzter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.04.2021 (§ 42 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/048)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 230, EBM, STW

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

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

Leistungsziel 1:

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

Maßnahme 1.08:

Bauplanungsrecht schaffen: BV Most Zementstraße

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung erhöht, sind Anschlussbeiträge (Abwasser/Wasser) zu erheben. Die Teilfläche des Gehweges ist zu erwerben.

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes vom 14.10.2019 / 12.12.2019 / 31.08.2020 / 16.03.2021 / 19.08.2021, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/100 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 17.10.2019 / 12.12.2019 / 10.09.2020 / 16.03.2021 / 19.08.2021, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/100 dargestellt.
4. Zustimmung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags, wie in der Anlage 12 zur Sitzungsvorlage GR/2021/100 dargestellt.
5. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Zementstraße“- 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 12.10/1, vom 14.10.2019 / 12.12.2019 / 31.08.2020 / 16.03.2021 / 09.06.2021 und die Begründung (Entwurf) vom 17.10.2019 / 12.12.2019 / 10.09.2020 / 16.03.2021 / 19.08.2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.
6. Auftrag an die Verwaltung, die Zementstraße außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu überplanen, um den Schleichverkehr einzudämmen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

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

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

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

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

Sachstand

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

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu: Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Deutsche Post, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU, Polizeidirektion Esslingen - Revier Kirchheim unter Teck, terranets bw, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung.

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

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

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart - Raumordnung

Hinweis auf § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1a Abs. 2
BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten.

Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung
aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

2. Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr

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

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

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

Erschließung nur über Zementstraße.

Wird zur Kenntnis genommen.

Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des
Antragsstellers.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis zur Geotechnik

Wird im Bebauungsplan übernommen.

Geotopschutz

Es sind keine Geotope durch die Planung
betroffen.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Abwasserableitung und
Regenwasserableitung gemäß
Schmutzfrachtberechnung möglich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan festsetzen.

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

2. Oberirdische Gewässer

Aufnahme HQ_{extrem}-Linie

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

3. Grundwasser

Hinweis zum Grundwasser

Wird im Bebauungsplan aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

4. Bodenschutz und Altlasten

Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten

Wird im Bebauungsplan aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

II. Naturschutz

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

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

Eingrünung des südöstlichen Plangebietes.

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

III. Gewerbeaufsicht

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

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

IV. Gesundheitsamt

1. Altlasten

Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan formuliert.

2. Abwasserbeseitigung

Reduzierung des Anteils von Niederschlagswasser in der Mischkanalisation.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral mit entsprechendem Rückhalt.

3. Lärm

Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sind zu treffen.

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

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Kleinere Anregungen zur Plandarstellungen.

Wird zur Kenntnis genommen und Bebauungsplan ist berichtigt worden.

VI. Nahverkehr und Infrastrukturplanung

Gebiet ist ausreichend an den ÖPNV angebunden.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

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

2. Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehraufstellflächen sind nach den einschlägigen Regelwerken zu planen.

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

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

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

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

5. Handwerkskammer Region Stuttgart

Verlust von gewerblichen Bauflächen.

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

6. Verband Region Stuttgart

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Wird zu Kenntnis genommen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

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

7. Netze BW

Standort für eine Trafostation.

Die Trafostation wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Die Erdüberdeckung wurde mit 0,60 m festgesetzt. Nach Abstimmung der planenden Architekten mit der Netze BW werden keine Leitungen über die Tiefgarage geführt werden müssen.

Erweiterung des Gasnetzes.

Wird zur Kenntnis genommen.

Rückbau Gebäude und Hausanschlüsse.

Wird zur Kenntnis genommen.

8. Vodafone GmbH

Weiter Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

9. Zweckverband Gruppenklärwerk

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

Wurde in Festsetzung 1.5 bei der Beschreibung der Lärmschutzwand ergänzt.

Interesse an einer Nachwärmeversorgung durch Abwasser

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

10. Private Stellungnahme

Einbezug von Flurstück 3121.

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

11. Private Stellungnahme

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

Auf dem ehemaligen städtischen Flurstück 2264/16 wurde das Gehrecht für die Allgemeinheit lediglich auf einer Breite von 2,00 m festgelegt. Eine Abgrenzung zum Flurstück 2264/5 kann in der Zulässigkeit des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg gewählt werden. Ein Betreten der Allgemeinheit dieses Flurstück ist nicht gewollt.

Entwässerung ist zu klein dimensioniert.

Ein Entwässerungskonzept ist erstellt und wird ausgelegt.

Belag der Oberen Steinstraße ist mangelhaft.

Straßenzustand ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

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

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

12. Private Stellungnahme

Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße.

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

13. Private Stellungnahme

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

Die Vorstellung der Planung wurde im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung ortsüblich in der lokalen Presse, sowie im Internet bekannt gemacht.

Ein separates Anschreiben ist nicht möglich, da die Interessensgruppe (Öffentlichkeit) nicht eingegrenzt werden kann.

Mangelhafter Straßenzustand.

Straßenzustand ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Anordnung eines Parkverbots im Bereich bestehender Garagenzufahrten.

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

Zufahrt des Plangebietes von der Umgehungsstraße.

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

Annahme der verkehrlichen Untersuchung zum hälftigen Abfluss ist falsch.

Die verkehrliche Untersuchung wurde in diesem Punkt ergänzt.

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

Das ehemalige städtische Flurstück wurde mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt, um das feinmaschige Fußwegenetz auszubauen und den Planbereich mit dem Bestand zu verknüpfen.

Auf dem Flurstück 2264/12 ist ebenfalls ein Gehrecht im Bebauungsplan eingetragen, um die o.g. Zielsetzung zu erreichen. Ergänzend werden Fahrrechte für Radfahrer festgesetzt.

Verzicht auf Niederschlagsentwässerung, da der Grundwasserspiegel ansteigt.

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

Mangelhaftes Abwasserkanalsystem.

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

Abgrenzungen und Einfriedungen vom Bauträger zu erstellen.

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

14. Private Stellungnahme

Veraltete Verkehrszahlen auf Basis 2012

Die verkehrliche Untersuchung wurde in diesem Punkt ergänzt.

Erschließungsvariante 1 über einen Kreisel auf der Bundesstraße.

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

Erschließungsvariante 2 mit einer Sackgassenregelung
Maßnahmen zur Eindämmung des Abkürzungsverkehrs

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

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

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

Die Anzahl gewerblicher Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen konkreten Nutzung (ist in der VwV Stellplätze geregelt) und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret auf die beantragte Nutzung geprüft.

Einrichtung von Anwohnerparken

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

Überprüfung von Falschparkern

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

Auswärtige bzw. Firmenfahrzeuge im öffentlichen Raum.

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

Anzahl der Parkplätze in der Tiefgarage

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zum Bau von Tiefgaragen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis von baurechtlich notwendigen Stellplätzen erbracht werden.

Wo parken die Besucher, Angestellte, Kunden und Lieferverkehr?	Öffentliche Parkierung ist aus Sicht der Verwaltung nicht im Plangebiet nachzuweisen, da der Ziegelwasen dieses Angebot unweit des Areals deckt. Die Anzahl gewerblicher Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen konkreten Nutzung (ist in der VwV Stellplätze geregelt) und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret auf die beantragte Nutzung geprüft.
Über eine schriftliche Stellungnahme freuen wir uns.	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.
Weitere öffentliche Informationsveranstaltung unter Einbeziehung aller Anwohner.	Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Anwohnerinformationen durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung besteht weiter die Möglichkeit sich zu beteiligen.

15. Reit- und Fahrverein Kirchheim unter Teck

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

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

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

Behandlung in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2021

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2021 (§ 42 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/048) wurde die Beschlussfassung zum ergänzten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vertagt. Es wurden verschiedene Anregungen von Seiten des Gemeinderates vorgebracht, mit der Aufgabe zur Klärung für die weitere Beratung. Diese Punkte sind im Folgenden tabellarisch und thematisch aufgelistet und mit einem Ergebnis versehen.

Fragestellung	Ergebnis			
1. Analyse der Verschattung von umliegenden Gebäuden, insbesondere in der Zementstraße, zu verschiedenen Tages- und in verschiedenen Jahreszeiten.	Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Bebauung veränderte Schattenwürfe entstehen. Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist dennoch gewährt, was auch mit der Einhaltung von Abstandsflächen, Geschossigkeit und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergeht.			
2. Überprüfung des Standorts für das Pflegeheim.	Standort Zementstraße		Standort Reithalle	
	Pro	Contra	Pro	Contra
	Gestaltungsbeirat sieht Standort überwiegend positiv	Baukörper nimmt eine städtebauliche Sonderrolle ein und kann nur durch entsprechende Nutzung gewürdigt werden	Große Baustruktur steht in Verbindung zum Sonderbaustein „Reithalle“; kleinteilige Struktur der Zementstraße kann beibehalten werden	Betriebsbedingte Fahrbeziehungen (Krankentransporte, Anlieferungen, etc.) zwangsweise über die Innenhofbereiche; dadurch Zerschneiden der Freibereiche
Markantes Auftaktgebäude am Quartiereingang		Besucher und Nutzer müssen fußläufig durch das Quartier diffundieren und beleben die Höfe	Parkierungsangebot im inneren des Quartiers ist ohne Verlust der Freiraumqualität nicht möglich	

	Anlieferungen über die Zementstraße möglich			
Die Entscheidung des Standortes trifft der Gemeinderat im Rahmen seiner Planungshoheit mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Je nachdem welche Festsetzungen getroffen werden, haben diese auch Auswirkungen auf die Anwendungsgröße der Sozialbauverpflichtung.				
1. Analyse der verkehrlichen Situation unter Einbeziehung der Oberen Steinstraße, der Zementstraße und der B 297.	<p>Verkehrsbeziehungen wurden in der Untersuchung von Richter+Richard dargelegt. Fazit: Die durch die zukünftigen Nutzungen entstehenden Verkehre können ohne bauliche Veränderungen im bestehenden System ohne signifikante Probleme abgebildet werden.</p> <p>Es wird jedoch vorgeschlagen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Zementstraße zu überplanen, um den Schleichverkehr zu minimieren.</p>			
2. Klärung der Ein-/Ausfahrten zur Tiefgarage und der benötigten Anzahl an Stellplätzen	<p>Zwei Zufahrten werden aus Sicht der planenden Architekten im Hinblick auf Bauabschnittsbildung, natürliche Belüftung und Lenkung des Ziel- und Quellverkehrs der Tiefgarage als notwendig erachtet.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht einen baurechtlich notwendigen Bedarf an knapp 100 Stellplätzen für Wohnen und gewerblicher Nutzung vor. Die Vorplanung der Tiefgarage geht von ca. 140 Stellplätzen aus. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>			
3. Klärung einer Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Bundesstraße B 297	<p>Eine temporäre Baustellenzufahrt wird bisher vom Baureferat Göppingen abgelehnt.</p> <p>Die bauliche Abwicklung ist Aufgabe des Bauträgers unter Einholung entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnungen und unter Einhaltung der allgemeinen Bauvorschriften (Lärm, Arbeitsschutz, etc.). Sie ist somit kein Belang im Bebauungsplanverfahren.</p>			
4. Prüfung einer möglichen Kostenbeteiligung des Investors an der Verkehrsinfrastruktur	<p>Der Investor beteiligt sich über den städtebaulichen Vertrag an der Errichtung der Querung der B297 als bedarfsgerechte Lichtsignalanlage für den Fußgängerverkehr. Die Anlage wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung geplant, gebaut und dann übergeben.</p>			
5. Überprüfung des gewählten Bauleitplanverfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan?)	<p>Aufgrund der Größe des Baugebietes wurde 2019 von der Verwaltung vorgeschlagen kein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren durchzuführen, sondern die Kostentragung über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Vorteil wurde darin gesehen, dass bei der Vielzahl an Gebäuden bereits im Verfahren eine enorme Vorleistung zur Erstellung baugesuchtreifer Unterlagen notwendig wäre. Der Angebotsbebauungsplan lässt hier eine gewisse Flexibilität zu, auch im Hinblick auf Veränderungen von Grundrissen beispielsweise durch sich verändernde Bedürfnisse in der Laufzeit des Gesamtprojektes.</p>			

6. Aufnahme des Verbots von Schottergärten in den Bebauungsplan	Ist im Bebauungsplan enthalten.
7. Aufnahme einer Photovoltaik-Pflicht für die Gebäude in den Bebauungsplan.	Ist im Bebauungsplan enthalten.
8. Prüfung einer Nahwärmever-sorgung.	Projektträger / Architekten waren in Abstimmung mit den Stadtwerken Kirchheim unter Teck; Gespräche ruhen derzeit. Ausgang der Abstimmung wird nicht als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens gesehen.

Anwohnerinformationen am 23.11.2020 und 28.07.2021

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

Aus dem regen Austausch wurden folgende Belange und Prüfaufträge mitgenommen:

Themenkomplex	Fragestellung/Prüfauftrag	Ergebnis
Verkehr	Berücksichtigung Radverkehr in der Untersuchung	Der Radverkehr kann bei Tempo 30 bis zu einer Verkehrsstärke von 1.000 KfZ/h „mitschwimmen“.
	Kritik an der Datengrundlage 2012	Verkehrsuntersuchung berücksichtigt den Planfall im Jahr 2025. Es wurden aktuelle Zahlen erhoben. Diese sind in das Gutachten übertragen worden. Auch mit neueren Zahlen kommt das Gutachten zum Fazit, dass die induzierte Verkehrsmenge im bestehenden System aufgenommen werden kann.
	Direkte Quartierserschließung von der B297 aus	Eine direkte Erschließung wird vom Regierungspräsidium Stuttgart auf erneute Nachfrage abgelehnt. Ebenso liegen die Randbedingungen nicht vor (vgl. Untersuchung)

	<p>Prüfauftrag der von der Anwohnerschaft favorisierten Sackgassenlösung</p>	<p>Die Untersuchung des Büros Richter-Richard kommt zum Ergebnis, dass sich eine Sackgassenlösung nachteilig auf das Gesamtsystem auswirkt. Ebenso die Lösung einer Einbahnstraße, die nur in eine Richtung positive Effekte erzielt.</p> <p>Die Zementstraße wird bauplanungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert. In diesem Bereich kann der Gemeinderat gestalterische Planungen/Umgestaltungen vornehmen oder die Verkehrsbehörde verkehrsrechtliche Anordnungen treffen (bspw. Sackgassenlösung, Einbahnstraße, Geschwindigkeitsbegrenzung, etc.).</p> <p>Die Erschließung und Abwicklung der vom Projekt betroffenen Grundstücke ist nachweislich durch die Verkehrsuntersuchung erbracht.</p> <p>Die Bewertung der verschiedenen Alternativen ist der Untersuchung auf den Seiten 6 ff. zu entnehmen.</p> <p>Die Verwaltung wird im Rahmen der Bauphase des Quartiers verschiedene Lösungen (Sackgasse, Einbahnstraße, etc.) unter realen Bedingungen einrichten. Die Erkenntnisse werden in die anschließende Überplanung einfließen. Dabei ist auch die verkehrliche Situation in der Oberen/Unteren Steinstraße zu berücksichtigen.</p>
	<p>Fußgängerquerung über die B297 nach Süden verschieben</p>	<p>Die Lage der Überquerung nimmt den bestehenden Gehweg auf der Nordseite der Zementstraße auf und verbindet diesen mit dem Fußweg auf der Ostseite der B297 zu einem durchgängigen Netz. Im südlichen Bereich sind keine Anknüpfungspunkte vorhanden.</p>
	<p>Verzicht auf die südliche Tiefgaragen-Zufahrt in der Oberen Steinstraße</p>	<p>Zwei Zufahrten werden für die Abwicklung des Verkehrs gesehen, auch um das Quartier sinnvoll in Abschnitten bauen zu können.</p>
<p>Kanalisation</p>	<p>Geruchsbelästigung aus der Kanalisation wie durch den ehemaligen Wohnmobilstellplatz wird durch Bebauung wieder zum Tragen kommen.</p>	<p>Die damalige Belästigung kann auf eine unsachgemäße Entsorgung zurückgeführt werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser verursacht keine Verschlechterung der Situation.</p>

Lärm	Der derzeitige Gewerbelärm wird als störend empfunden.	Die derzeit genehmigten Nutzungen erfüllen die, im Rahmen des dort festgesetzten Gewerbegebietes, Lärmwerte.
Allgemein	Direkte Abwicklung der Baustellenlogistik über die B297.	<p>Eine temporäre Baustellenzufahrt wird vom Baureferat Göppingen derzeit abgelehnt.</p> <p>Die bauliche Abwicklung ist Aufgabe des Bauträgers unter Einholung entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnungen und unter Einhaltung der allgemeinen Bauvorschriften (Lärm, Arbeitsschutz, etc.).</p> <p>Bei einer absehbaren Realisierung wird eine erneute Kontaktaufnahme erfolgen und von Seiten der Stadtverwaltung unterstützt.</p> <p>Eine Abwicklung der Baustellenlogistik über die Obere Steinstraße ist nicht erforderlich. Die Logistik kann in jedem Fall über die Zementstraße erfolgen.</p>
	Ist das Gehrecht im Bereich Obere Steinstraße 17 verschiebbar?	Das Gehrecht wurde im Rahmen des Verkaufs des ehemals städtischen Grundstücks festgelegt und vom seitlichen Eingang wegverlegt. Das eingetragene Gehrecht im Grundbuch impliziert Gehen - nicht Radfahren.

Auf Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, vor der nächsten Beratung im Gremium eine erneute Anwohnerinformationsveranstaltung abzuhalten.

Zu dieser Veranstaltung wurde am 02.07.2021 per Einwurf eingeladen. Die Veranstaltung fand am 28.07.2021 in der Stadthalle in Kirchheim unter Teck statt und es folgten circa 40 Anwohnerinnen und Anwohner der Einladung. Der aktuelle Verfahrensstand und die Punkte aus der Veranstaltung vom 23.11.2020, sowie die offenen Punkte aus der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2021 mit vergleichbaren Themenschwerpunkten (siehe oben) wurden dargelegt, wie auch über das weitere Verfahren informiert.

Gestaltungsbeirat vom 12.03.2021

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

Als Empfehlung erging folgendes:

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

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

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

Städtebaulicher Vertrag

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