

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/010

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Schwenker, Bernadette
 Telefon: + 49 7021 502-416

AZ: 621.41:07.05.2
 Datum: 09.03.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelhütte" - 2. Änderung
gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
Planbereich Nr. 07.05/2
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 02 - Objektpläne Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 03 - Begründung Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 04 - Untersuchung Artenschutz (ö)
- Anlage 05 - Untersuchung Schallschutz (ö)
- Anlage 06 - Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung (ö)
- Anlage 07 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 08 - Objektpläne Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 09 - Rechtsvorläufer Planzeichnung (ö)
- Anlage 10 - Rechtsvorläufer Textteil (ö)
- Anlage 11 - Durchführungsvertrag (nö)

BEZUG

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Ziegelhütte" - 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim - Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 80 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/072)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: BMin, EBM

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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Kosten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.

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 Entwurf des Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ - 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim, vom 14.06.2021 / 28.03.2022, zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Objektpläne der Bankwitz Planungsgesellschaft mbH vom 27.10.2022) und zur Begründung vom 14.06.2021 / 28.03.2022.
3. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrags vom 31.03.2022.
4. Auftrag an die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Dyck Bauen und Wohnen GmbH plant auf dem Grundstück Flurstück Nr. 678, Gemarkung Kirchheim, ein neues Wohnhaus zu errichten. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Zur Ermöglichung der Planung ist die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Die Dyck Bauen und Wohnen GmbH hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Gemeinderat hat im Juli 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst, anschließend wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt und die erforderlichen Gutachten (Artenschutz, Schallschutz) erstellt. Als nächster Verfahrensschritt steht die Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen an.

Folgende wesentliche Änderungen / Ergänzungen haben sich ergeben:

1. Die ursprünglich im Erdgeschoss geplante Physiotherapiepraxis entfällt auf Grund der Absage des Interessenten. Stattdessen sind Wohnungen vorgesehen.
2. Auf der Westseite wurde die Unterbrechung der Trauflinie, bedingt durch die Dacheinschnitte, deutlich reduziert. Damit wurde der Anregung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt / Gemeinderats vom Juli 2021 Rechnung getragen. Die Unterbrechung der Traufe beträgt in der überarbeiteten Planung ca. 50 Prozent der Gebäudelänge.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Artenschutzes, des Schallschutzes, des Denkmalschutzes und der Entwässerung weiter ausgearbeitet und detailliert.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung im Plangebiet wirkt der Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese", mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Versiegelung, entgegen.

Innerhalb des Plangebiets ist jedoch mit einer höheren Versiegelung gegenüber dem Rechtsvorläufer zu rechnen. Allerdings werden Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise die Erdüberdeckung der Tiefgarage von 0,6 Meter ergriffen.

Es wird neuer Wohnraum zentrumsnah und in fußläufiger Erreichbarkeit des S-Bahnhofs geschaffen. Zudem ist der Standort gut in das städtische Radwegenetz integriert. Die Planung ist damit ein weiterer Baustein der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs bei, was auch dem Klimaschutz dient.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 21.07.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB in zweistufiger Form und unter Verzicht auf eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.09.2021 bis 21.10.2021 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 11.09.2021.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.09.2021 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 21.10.2021 zur Planung zu äußern.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Regierungspräsidium Freiburg, Verband Region Stuttgart, Deutsche Telekom AG, Vodafone BW GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar, Polizeidirektion Esslingen, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU Kreisverband Esslingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND).

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

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Naturschutz

Bei den geplanten Maßnahmen ist insbesondere das mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Dies schließt auch die Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen ein.

Auf Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte und bezüglich Falleneffekten für Kleintiere wird hingewiesen.

Anregung Nisthilfen anzubringen, möglichst standortheimische Bäume zu verwenden und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen.

Wenn Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen des Artenschutzes nicht zu vereinbaren sind und sich diese als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich: Früh- und hochmittelalterliche Siedlung und frühneuzeitliche städtische und herrschaftliche Ziegelhütte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).

Weiterhin bestand innerhalb des Geltungsbereichs die abgegangene städtische Ziegelhütte, das 1795 erbaute Wohnhaus blieb bis heute erhalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Nisthilfen und zur Verwendung standortheimischer Bäume werden zur Kenntnis genommen. Die Flachdächer des Nebengebäudes und des Vordachs werden begrünt.

Zwischenzeitlich wurden eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Abbruchzeiten, Vogelfreundliche Verglasung) nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Es wurde eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Auf dieser Basis sind keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Bebauungsplan erkennbar.

Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Insbesondere in Verbindung mit dem Tiefgaragenbau ist mit einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Kulturdenkmalen zu rechnen. Demgegenüber bestehen erhebliche Bedenken.

Nach erfolgter bauhistorischer Bewertung des Gebäudes Ziegelstraße kann der Abbruch bis auf Erdgleiche erfolgen. Auf die Beachtung der Regelungen der §§ 20 ff. DSchG wird hingewiesen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten bedarf es einer archäologischen Untersuchung aller von Bodeneingriffen betroffener Areale. Zunächst sind archäologische Sondagen zielführend. Sollten hierbei Kulturdenkmale angetroffen werden, können anschließend Rettungsgrabungen notwendig werden. Erst nach Abschluss der erforderlichen Dokumentationsmaßnahmen kann die Baufreigabe erfolgen. Die Kosten für sämtliche Erkundungs- und Rettungsgrabungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Der Bauherr ist informiert und bereits in Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Das weitere Vorgehen wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemeinsam erörtert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Gebäude wurde zwischenzeitlich bis auf Erdgleiche abgebrochen.

Der Bauherr ist informiert und bereits in Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die Angelegenheit, insbesondere auch die Kostenübernahme, ist Regelungsinhalt des Durchführungsvertrags.

2. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die Abwasserableitung und die Regenwasserbehandlung sind gemäß Schmutzfrachtberechnung 2017 ordnungsgemäß möglich, die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern oder gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten, wobei im Vorfeld zu prüfen ist, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Bei einer Einleitung in die Lauter, ggf. über die bestehende Entlastungsleitung des RÜ 44, ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 l/qm versiegelter angeschlossener Fläche und ein Drosselablauf von 10 l/s je ha vorzusehen. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung oder eine Einleitung in die Lauter nicht möglich sein, kann einer gedrosselten Einleitung des

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Objektplänen des Vorhabenträgers erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter mit einem Rückhaltevolumen von 30 l/qm versiegelter angeschlossener Fläche (Zisterne). Der Drosselablauf vom 10 l/s je ha ist ebenfalls vermerkt.

Da die Objektpläne des Vorhabenträgers Bestandteil des Bebauungsplans sind, kann auf eine entsprechende textliche Festsetzung verzichtet werden, die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

Niederschlagswassers (Rückhaltevolumen 30 l/qm, Drosselabfluss 10 l/s je ha) in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Die Maßnahmen sind in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Festsetzungen zu minimieren (Dachbegrünung, versickerungsfähige Wege und Stellplatzflächen).

Ob die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung vorliegen wurde nicht geprüft.

Es sind unter bindigen Deckschichten quartäre Flusskiese und Sande mit einer oberflächennahen Grundwasserführung in hydraulischer Verbindung mit der Lauter zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Tiefgarage sowie Erschließungs- und Gründungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen. Daher sind hydrogeologische Erkundungen durchzuführen.

Der vorgeschlagene Hinweis zum Umgang mit Grundwasser bei Baumaßnahmen soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

II. Naturschutz

Es bestehen derzeit grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken. Erst durch einen gutachterlichen Nachweis, mindestens im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse, wird die Umsetzung des Bauvorhabens möglich. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind auch bei Gebäudeabbrüchen zu beachten. Da die Bebauungsplanänderung ein konkretes Vorhaben betrifft, sind die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplans abzuhandeln, lediglich ein Hinweis auf die Verbotstatbestände ist dabei nicht ausreichend. Es wird auf den Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ hingewiesen.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Plangebiet wird weiterhin

Die Wegeflächen werden gemäß den Objektplänen des Vorhabenträgers versickerungsfähig ausgestaltet. Die Flachdächer des Nebengebäudes sowie des Vordachs werden begrünt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um die beschriebene Situation ergänzt. Der Vorhabenträger hat bereits eine hydrogeologische Untersuchung in die Wege geleitet.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Abbruchzeiten, Vogelfreundliche Verglasung) nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen

als Mischgebiet festgesetzt.

Bebauungsplan. Die Art der baulichen Nutzung wird daher nicht festgesetzt, sie ergibt sich aus den Objektplänen. Das Vorhaben fügt sich mit seinen Wohnungen in die umgebende Bebauung ein, welche von gewerblichen Nutzungen und Wohnen geprägt ist.

Auf Grund der aus dem Entwurf der Lärmaktionsplanung genannten Pegel, welche nur die Schöllkopfstraße betreffen, sowie auf Grund dessen, dass darin die Bahnlinie nicht berücksichtigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.

Der Vorhabenträger hat ein Gutachten, welches auch den Schallschutz gegen Außenlärm untersucht, beauftragt. Gemäß diesem Gutachten sind u.a. bei den Fensterelementen Schalldämmungen erforderlich. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

IV. Gesundheitsamt

1. Trinkwasser-Installation

Es werden Hinweise zur Trinkwasserinstallation gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

2. Baustoffe

Es werden Hinweise für die zur Anwendung kommenden Baustoffe gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

3. Abfallbeseitigung

Es werden Hinweise zur Abfallbeseitigung gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

4. Tiefgarage

Die Belüftungsschächte der Tiefgarage sind so anzuordnen, dass keine Abluft in die Wohnungen gelangt. Zudem sind in der Nähe der Abluftschächte keine Verweilmöglichkeiten zu schaffen.

Die Hinweise wurden dem Investor zur Information weitergeleitet und sind in die Planung miteingeflossen.

5. Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder Bodenbelastungen z.B. als Folge vorausgegangener Nutzungen erfolgt ist. Sollten sich nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt, siehe Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung Belastungen ergeben, wird die Stadt das WBA informieren.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Liegenschaftskataster.

VI. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

In der Begründung könnte noch die 100 m vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle „Hahnweidstraße“ ergänzt werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

VII. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Breite der Straßen reicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen aus, ergänzend hierzu werden allgemeine Feststellungen gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Erdmassenausgleich zu betrachten ist. Eine Nichtbeachtung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Für Abbruch von Gebäuden ist ein Abfallverwertungskonzept erforderlich.

Der Bebauungsplan definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zum bestehenden Gelände. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Dieser Punkt wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

IX. Umweltschutzamt

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz verlangt, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Bei der Konzeption von Baugebieten ist der Vermeidung von Bodenaushub Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Angaben, diese sind nachzureichen. Auf eine mögliche Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zum bestehenden Gelände. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Dieser Punkt wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Netze BW

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gasversorgungsanlagen vorhanden. Bei Interesse der künftigen Bauherren kann das geplante Gebäude mit Erdgas versorgt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Erkundungs- und Sicherungspflicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. DB Immobilien

Auf die durch die Eisenbahn entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen.

Der Vorhabenträger hat ein Gutachten, welches auch den Schallschutz gegen Außenlärm untersucht, beauftragt. Gemäß diesem Gutachten sind u.a. für die Fensterelemente Schalldämmungen erforderlich. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt die Übernahme der Planungskosten, sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben und schreibt die Durchführungsfristen fest. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger darin die Vorgaben der Sozialbauverpflichtung umzusetzen, indem er zwei Wohnungen gemäß des Landeswohnraumförderungsgesetzes errichtet und am berechnete Personen vergibt. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.