



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und
Baurecht
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-58030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001778

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

12.01.2022

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Lehenäcker“ – 4. Änderung
Planbereich Nummer 60.03/4
in Kirchheim unter Teck Jesingen
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit
§ 4 Absatz 2 BauGB
Schreiben vom 24.11.2021, Zeichen: 621.41/221-st

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angeführte Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um die Ergänzung der vorhandenen Sportanlage des TSV Jesingen durch eine Freiluft-Sportanlage zu ermöglichen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die im Geltungsbereich enthaltene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld festgesetzt, besitzt jedoch keine entsprechende Festsetzung für eine bauliche Anlage in Form einer Freiluftsporthalle. Die Bebauungsplanänderung kennzeichnet sich im Wesentlichen durch die Ergänzung eines Baufensters, sodass eine entsprechende Bebauung realisiert werden kann.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Teilortes Jesingen und liegt ca. 0,3 km nordöstlich des Ortskerns. Die Planung erstreckt sich über einen Teil des Grundstücks Flurstück-Nummer 1338 der Gemarkung Jesingen.

Das Verfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, zum Planentwurf anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr
Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649
Steuer-Nr.: 59316/00230
UST-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1
Haltestelle Esslingen Bahnhof
Bus 104 und 113
Haltestelle Schillerplatz

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2017 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen nicht ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Plangebietes werden in der Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung sind die Flächen des Planbereiches, soweit der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird, zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.

Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist Niederschlagswasser, soweit möglich, flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung oder Einleitung in den angrenzenden Mühlbach (gegebenenfalls über den bestehenden Oberflächenwasserkanal westlich der geplanten Freilufthalle) ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in den „Mühlbach“ ist aus Sicht des WBA ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 l je m² versiegelter angeschlossener Fläche und ein Drosselablauf von 10 l/s je ha Gesamteinzugsgebiet vorzusehen, zum Beispiel in Form einer offenen Mulde, Retentions-/ Kombizisterne oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität.

Der Niederschlagswasserabfluss ist außerdem durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren (verbindlich vorgegebene Dachbegrünung; versickerungsfähige Wegeflächen, PKW-Stellplätze etc.).

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind, soweit rechtlich zulässig, im Textteil als Festsetzungen aufzunehmen.

2. Grundwasser
Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Es wird davon ausgegangen, dass die Freiluft-Sporthalle ohne Unterkellerung geplant wird. Dies würde aus Sicht des Fachbereiches Grundwasserschutz ausdrücklich begrüßt werden, da am Vorhabenstandort nach den Erkenntnissen aus umliegenden Vorhaben oberflächennahe Grundwasserführungen in den quartären Talkiesen und -sanden der „Lindach“ zu erwarten sind.

Sollten entgegen der Annahme Unterkellerungen beziehungsweise erhebliche Untergrundeingriffe vorgesehen sein, sind frühzeitig entsprechende hydrogeologische Erkundungen durchzuführen. Diese sind beim WBA gemäß § 43 Absatz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen und abzustimmen.

Sofern folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans mitaufgenommen werden, bestehen keine Bedenken:

„Für Baumaßnahmen, die bis in den Grundwasserschwankungsbereich eingreifen und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind dann frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig.

Bauvorhaben, die ins Grundwasser reichen, müssen bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.“

II. Untere Naturschutzbehörde

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zum Planentwurf.

In der Begründung vom 15.10.2021 wird unter „4. Planungsinhalt, I. Hinweise, 1.3“ auf eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Bezug genommen. Diese liegt den ausgelegten Unterlagen nicht bei und ist der unteren Naturschutzbehörde noch zur Bewertung vorzulegen.

Unter Punkt 5 der genannten Begründung wird plausibel dargelegt, weshalb eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aufgrund der bereits vollständig versiegelten Fläche auszuschließen ist.

Möglicherweise handelt es sich daher bei den Hinweisen um einen redaktionellen Fehler.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Für die Gebietsverträglichkeit zwischen dem Sport- und Freizeitzentrum und der zu schützenden Wohnnutzungen im Süden (Im Mühlgarten 11 und 8) wurde die zukünftige Lärmsituation durch die SGS-TÜV Saar GmbH prognostiziert (siehe schalltechnisches Gutachten vom 19.08.2021, Auftrag-Nummer: 5845333).

Aus dem Gutachten geht nicht hervor, wie der Volleyballplatz und die Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte gemäß der Nummer 1.1 der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung — 18.BImSchV) berücksichtigt wurden.

Es wird daher angeregt, die schalltechnischen Auswirkungen durch den Volleyballplatz und die Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte im oben genannten Gutachten zu ergänzen.

Vorsorglich ist auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. August 1999 - 4 CN 4. 98 hinzuweisen, wonach es abwägungsfehlerhaft wäre, davon auszugehen, dass Sportlärm bis zu den in § 2 Absatz 2 der 18. BImSchV genannten Werten ohne Weiteres hinzunehmen sei und deshalb naheliegende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer geringeren Sportlärmbeeinträchtigung benachbarter Gebiete gar nicht in Erwägung zu ziehen. Vor diesem Hintergrund sind beispielsweise Vorkehrungen gegen übermäßig Lärm erzeugende Beschallungsanlagen zu treffen und An- und Abfahrtswege so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Ferner ist die Verwendung lärmgeminderter oder lärmmindernder Ballfangzäune zu prüfen.

Unter den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen fallen auch Lichtimmissionen, die durch den Betrieb, zum Beispiel einer Flutlichtanlage erzeugt werden. Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

IV. **Amt für Geoinformation und Vermessung** Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt beim Flurstück 1338/1 die Flurstück-Nummer.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Mühlbach“ beim Flurstück 175.

Die Klassifizierung „WA 2“ ist beim Flurstück 175 anzugeben.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.

V. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**
Herr Andreas Hönes, Tel. 0711 3902-44140

Es bestehen keine Einwände gegen den Planentwurf.

VI. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**
Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

1. **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. **Flächen für die Feuerwehr**

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

VII. **Abfallwirtschaftsbetrieb**
Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Die Planung der Sporthalle betrifft die Entsorgung durch Müllfahrzeuge nicht, da die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.

Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren. Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (zum Beispiel fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Blank