

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/035

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
 Telefon: +49 7021 502-440

AZ:
 Datum: 22.08.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
Badwiesen I
Planbereich Nr. 21.01/14
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	21.09.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Eingegangene Stellungnahmen geschwärzt (ö)
- Anlage 02 - Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich (ö)
- Anlage 03 - Objektbezogene Planunterlagen (ö)
- Anlage 04 - Begründung (ö)
- Anlage 05 - Schallschutznachweis Badwiesen 2030 - BA 1 ("Hof 1"), Kirchheim unter Teck / Büro Kurz und Fischer, Winnenden - April 2022/November 2020 (ö)
- Anlage 06 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Rück- und Umbau von Gebäuden zum BPlan Badwiesen 2030 I, Teilbereich 1 in Kirchheim unter Teck / Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, Köngen - Dezember 2021 (ö)
- Anlage 07 - Zusammenfassungen der bisherigen Erhebungen zum Artenschutz, Badwiesen 2030, Teilbereich I / Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen - August 2022 (ö)
- Anlage 08 - Geotechnischer Bericht Sanierung und Erweiterung der Wohnanlage Badwiesen, Bauabschnitt 1+2 in Kirchheim unter Teck / Büro BWU, Kirchheim unter Teck - September 2021 (ö)
- Anlage 09 - Entwässerungsgesuch Bauabschnitt 1 und 2 (ö)
- Anlage 10 - Stellungnahme Öffnung Dornbrunnenbach - Badwiesen 2030 / Büro Bankwitz, Kirchheim unter Teck - August 2022 (ö)
- Anlage 11 - Objektbezogene Planunterlagen, Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 12 - B-Plan Rechtsvorläufer "Steingau"-Änderung und Ergänzung, Planbereich Nr. 21.01/3 - Lageplan (ö)
- Anlage 13 - B-Plan Rechtsvorläufer "Steingau"-Änderung und Ergänzung - Textteil (ö)
- Anlage 14 - Eingegangene Stellungnahmen nicht geschwärzt (nö)

BEZUG

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Badwiesen I" gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 21.01/14 - Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2021, (§43 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/049)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 240, 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 checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<p><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></p> <input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u> <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
----------------	--------------------

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |
|--|--|

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 22.03.2021 / 12.08.2022 und zu den objektbezogenen Planunterlagen des Vorhabenträgers – Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan mit Darstellung Freianlagen, vom 10.08.2022.
3. Zustimmung zu den wesentlichen Inhalten eines zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
4. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB „Badwiesen I“, Planbereich Nr. 21.01/14, Gemarkung Kirchheim, vom 22.03.2021 / 12.08.2022 und die objektbezogenen Planunterlagen (insbesondere Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan mit Darstellung Freianlagen) des Büros Bankwitz Planungsgesellschaft mbH, vom 10.08.2022, sowie die Begründung (Entwurf) vom 22.03.2021 / 12.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, als Eigentümerin der Flächen südlich der Straße Badwiesen, beabsichtigt die Aufstockung ihres hier vorhandenen Gebäudebestandes aus den 1960er-Jahren und die Ergänzung der bestehenden Gebäudezeilen durch freistehende Punktgebäude.

Auf der Grundlage des hier rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, „Steingau“-Änderung und Ergänzung, Planbereich Nr. 21.01/3, aus dem Jahr 1973, ist das beabsichtigte Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des baulichen Zusammenhangs, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt.

Das geplante Bauvorhaben war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gestaltungsbeirat und wurde dort im Grundsatz positiv bewertet. Zustimmung fanden sowohl die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude (Aufstockung des Bestandes und Ergänzungsbauten) als auch die für Teilflächen der Erdgeschosszonen der Ergänzungsbauten angestrebten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen.

Mit Schreiben vom 08.03.2021 beantragte die Kreisbaugenossenschaft die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen ersten Teilbereich ihres Wohnbauprojekts im Gebiet Badwiesen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im April 2021 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt steht der Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. In diesem Zusammenhang sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Planung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen durch den Gemeinderat zu prüfen.

Einschätzung der Klimawirkung der Maßnahmen, die im Rahmen der Sitzungsvorlage beantragt werden

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Maßnahme der baulichen Nachverdichtung auf einer bereits bebauten Fläche, innerhalb des baulichen Zusammenhangs.

Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen in Form der Aufstockung und energetischen Sanierung, der im Plangebiet vorhandenen Gebäudezeilen sowie deren Ergänzung durch zwei Punkthäuser, auf Flächen, die bisher für Parkieranlagen in Zuordnung zum Wohnungsbestand genutzt wurden, kann der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung entgegengewirkt werden.

Als Ersatz für den entfallenden Bestand an Parkierungsmöglichkeiten und für den baurechtlich erforderlichen Nachweis an Stellplätzen für die neu geplanten Wohnungen, wird der Neubau von erdüberdeckten Tiefgaragen vorgesehen. Gegenüber dem heutigen Zustand führen die geplanten Maßnahmen allenfalls zu einer geringfügig größeren Flächenversiegelung. Durch eine bauliche Umsetzung der Planung und die dadurch erreichbare Verdichtung, kann auf die ansonsten dafür erforderliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, mit der daraus resultierenden Neuversiegelung, verzichtet werden. Die Möglichkeit zur Nutzung vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Verkehr) innerhalb des Siedlungsbereichs hat zur Folge, dass diese Anlagen nicht neu gebaut werden müssen und kann darüber hinaus zu einer Verminderung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Im Zuge der angestrebten Bebauung ist eine Begrünung der Flachdächer der Ergänzungsbauten vorgesehen. Für die Bebauung im Plangebiet insgesamt sind die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zur Photovoltaikpflicht zu beachten. Die geplanten Tiefgaragen werden mit einer wirksamen Erdüberdeckung von ca. 0,6 Meter Höhe der Erdschicht ausgeführt. Der vorhandene Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten. Für im Zuge der Baumaßnahmen entfallende Bäume werden nach der Freianlagenplanung für das Projekt Ersatzpflanzungen vorgesehen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 21.04.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badwiesen I“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird das Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB, im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwischen Stadt und Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen und im Vorfeld vom Bauherrn zu unterzeichnen.

Es ist vorgesehen, als wesentliche Inhalte insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln und dem Gemeinderat, den vom Vorhabenträger unterzeichneten Vertrag zum Zeitpunkt vor der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung zur Zustimmung vorzulegen.

- Übernahme der anfallenden Planungskosten durch den Bauherrn.
- Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.
- Übernahme der Kosten für im Bebauungsplanverfahren ggf. erforderlich werdende Untersuchungen oder Gutachten (z. B. zum Artenschutz, Schallschutz, Entwässerungskonzept, zu den Untergrundverhältnissen etc.) durch den Bauherrn.
- Darstellung der Freiflächenplanung und der erforderlichen Begrünungsmaßnahmen (z. B. der mit Flachdach ausgeführten Dachflächen und der Tiefgaragendeckel) sowie des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Grünbestandes, durch Vorlage eines qualifizierten Begrünungs- und Bepflanzungsplanes.
- Durch ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass für die angestrebte Wohnnutzung die dabei zu berücksichtigenden Lärmwerte bzw. Richtpegelwerte eingehalten werden.

Weitere Regelungsinhalte ergeben sich ggf. noch aus den im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung abgegebenen fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Behörden, z. B. zu den gutachterlichen Aussagen zum Schallschutz und Artenschutz.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird planungsrechtlich eine Vergrößerung der in seinem Geltungsbereich bisher realisierbaren „Wohn-Geschossfläche“ ermöglicht. Damit gelten die vom Gemeinderat beschlossenen Regelungen der Sozialbauverpflichtung. Zur Sicherung dieser Zielsetzung ist mit dem Bauherrn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (z. B. im Rahmen des Durchführungsvertrages) zu treffen.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung privater Wohnungsbauvorhaben schaffen, ist künftig in verstärktem Maße auch das Thema der dafür erforderlichen und bereitzustellenden Bildungsinfrastruktur zu berücksichtigen.

Das Projekt „Badwiesen I“, für das durch den vorliegenden Bauleitplan das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden soll, stellt dabei den ersten Abschnitt der Gesamtmaßnahme „Badwiesen“ dar.

In einem zweiten Planungs- und Bauabschnitt soll, zu einem späteren Zeitpunkt, auch die städtebauliche Neuordnung der westlich angrenzenden Flächen im Eigentum der Kreisbaugenossenschaft, der Stadt Kirchheim unter Teck, sowie die Neugestaltung des Straßenraums Badwiesen, unter Einbeziehung der nordwestlich gelegenen, im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Hierzu haben erste Gespräche zwischen dem Vorstand der Genossenschaft und der Verwaltungsspitze stattgefunden. Angestrebt wird eine Grundsatzvereinbarung zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und der Kreisbaugenossenschaft zur Gebietsentwicklung im Bereich Badwiesen. Da es sich um ein Projekt handelt, das entsprechend den Erfahrungen eine Entwicklungs- und Realisierungszeit von über 10 Jahren in Anspruch nehmen kann, muss entsprechende Planungssicherheit gegeben sein. Aus Sicht der Verwaltung besteht hierbei wieder die Chance einer nachhaltigen Weiterentwicklung der bereits besiedelten Fläche für Wohnungsbau und Gemeinwesen.

Die Verwaltung strebt an, eine solche Grundsatzvereinbarung noch im Jahr 2022 dem Gemeinderat vorzustellen. Bei künftig insgesamt ca. 400 Wohneinheiten (Bestand und Planung) im Bereich zwischen der Schöllkopfstraße im Norden, der Einmündung der Straße Badwiesen im Osten und der Bahnlinie im Süden, bezieht sich die Betrachtung des Themas Bildungsinfrastruktur z. B. auf den für diese Wohnungsanzahl nachzuweisenden Bedarf an Kita-

Plätzen. Ebenso ist für das Gesamtgebiet die Frage der vor Ort bzw. im Umfeld erforderlichen und bereitzustellenden Spiel-/Bolzplatzflächen für die einzelnen Altersgruppen zu klären.

Zu diesem Thema wird, ggf. im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, eine Verpflichtungserklärung des Maßnahmenträgers zur Kostenbeteiligung im Rahmen und für den Bedarf seines Vorhabens erwartet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badwiesen I“ in der dargestellten Form, die in § 33 BauGB genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung nicht vorliegen und eine baurechtliche Genehmigung erst nach dem Satzungsbeschluss und der Zustimmung des Gemeinderats zum Durchführungsvertrag erteilt werden kann.

In der Zeit vom 18.06. – 20.07.2021 fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.06.2021 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 20.07.2021 zur Planung zu äußern.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen abgegeben:

Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen, BUND, Deutsche Telekom, NABU, Polizeirevier Kirchheim, Verband Region Stuttgart, VVS, Vodafone BW, Zweckverband Landeswasserversorgung, Geschäftsführender Schulleiter haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Stellungnahmen der übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopien beigelegt.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen

Anregung zur Nutzung der Abwasserwärme des in der Schöllkopfstraße verlaufenden Verbandssammlers des Gruppenklärwerks, im Rahmen des Wärmeversorgungskonzepts für das geplante Bauvorhaben.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um das Projekt eines privaten Maßnahmenträgers.

Die Anregung zur energetischen Nutzung der Abwasserwärme im Rahmen des künftigen Wärmeversorgungskonzepts, wurde an das im Auftrag des Vorhabenträgers planende Architekturbüro weitergeleitet.

2. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Es werden Hinweise zur Geotechnik im Plangebiet gegeben.

Die Hinweise werden in den Bauleitplan aufgenommen.

3. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Inhaltliche Bedenken zur Planung werden nicht vorgetragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind.

Der aus dem FNP entwickelte Bebauungsplan ist erforderlich zur Schaffung von Wohnraum innerhalb des baulichen Zusammenhangs und ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.
Durch die Aufstockung des Gebäudebestandes und die städtebaulich verträgliche Ergänzung der bestehenden Zeilenbebauung durch freistehende Punktgebäude, handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind dazu entsprechende Ausführungen enthalten.

4. Netze BW

Hingewiesen wird auf den Leitungsbestand zur Gasversorgung der bestehenden Wohngebäude und auf die im südlichen Querschnitt der Straße Badwiesen verlaufende Gashochdruckleitung.
Zur Sicherung dieses Leitungsbestandes ist ein Schutzstreifen von jeweils 3 m Breite zu beiden Seiten der Leitungssachse zu berücksichtigen.
Bei geplanten Baumstandorten ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Leitung einzuhalten.

Sofern aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen (insbesondere durch den Bau der projektierten Tiefgaragen) Eingriffe in den Leitungsbestand erforderlich werden sind diese zwischen dem privaten Vorhabenträger, als Verursacher und dem Energieversorger abzuklären. Dies gilt auch für den Abstand zwischen den beiden geplanten Punktgebäuden und der im Querschnitt der Straße Badwiesen verlaufenden Gashochdruckleitung sowie dem erforderlichen Abstand zwischen Baumstandorten und Leitungstrasse.

Es wird ein Standortvorschlag für die Aufstellung einer Trafostation gemacht.
Diese ist für die elektrische Versorgung des Plangebiets erforderlich und benötigt einen Flächenbedarf von 5,5 x 4,5 m.

Nach Aussage des Vorhabenträgers wurde der erforderliche Stationsstandort bereits zwischen Bauherrn und Energieunternehmen abgestimmt und in die Objektpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Bei Beachtung und Berücksichtigung der von der Bahn AG vorgetragenen und nachstehend aufgeführten Hinweise und Auflagen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Durch das geplante Vorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstockung der bestehenden Zeilenbauten um ein Geschoss und – auf der bahnabgewandten Seite, zur Straße Badwiesen orientiert – für die bauliche

Ergänzung des Bestandes durch zwei freistehende Punktgebäude, mit zugehöriger Tiefgaragenparkierung, geschaffen werden.

Der Abstand der bestehenden Wohngebäude, deren Aufstockung um ein Geschoss geplant ist, zum südlich davon gelegenen Gleiskörper beträgt zwischen ca. 39 m und 55 m. Der Standort der Neubauaktivitäten für die beiden Punktgebäude, im südlichen Anschluss an die Straße Badwiesen und nördlich des Gebäudebestandes, liegt noch deutlich weiter von der Bahntrasse entfernt.

Es wird empfohlen, im Zuge anstehender Baumaßnahmen eine Erhebung und Prüfung des Leitungsbestandes der Bahn in diesem Bereich durchzuführen bzw. zu beantragen.

Diese Empfehlung wurde in die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und an die planenden Architekten weitergegeben.

Hingewiesen wird auf die aus Eisenbahnbetrieb und Unterhaltung der Bahnanlagen ggf. auf die benachbarte Bebauung einwirkenden Immissionen, wie z. B. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Die Kosten für Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen sind im Falle ihrer Erforderlichkeit durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen besteht die Verpflichtung zur Prüfung der Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen und ggf. von deren Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung.

Es wurde eine durch den Bauherrn beauftragte Untersuchung zum Schallschutz, auch gegenüber Außenlärm, vorgelegt. Darin berücksichtigt wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und von der Bahnlinie. Auf Grundlage der daraus rechnerisch resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel werden die im Zuge einer Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigenden Maßnahmen zum Lärmschutz abgeleitet. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass die sich aus dem Gutachten ergebenden erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

6. Landratsamt Esslingen

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen und mit

Das Erfordernis zur Vorlage und Abstimmung eines den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Entwässerungskonzepts

dem Amt abzustimmen.
Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben und Regelungen über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Soweit möglich ist Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Versickerung ist zu prüfen, ob dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich ist.

Für die Einleitung in ein Gewässer / ins Grundwasser ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Kegelesbach zu berücksichtigende Rückhaltmenge und der erforderliche Drosselablauf werden benannt.

Angeregt wird die Begrünung sämtlicher Dachflächen im Plangebiet, da diese Maßnahme zur Verringerung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses beiträgt.

Durch eine entsprechende Ausführung der Beläge der Stellplatzflächen und der internen Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Materialien, soll die Abflussmenge aus dem Gebiet verringert werden.

Soweit rechtlich zulässig, Aufnahme der vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes.

wurde dem Vorhabenträger bzw. den planenden Architekten mitgeteilt. In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vom Bauherrn zu unterzeichnen ist, wird aufgenommen, dass die Entwässerung des Bauvorhabens, dem abgestimmten Entwässerungskonzept entsprechend, erfolgen muss.

Städtebauliche Gründe sprechen für die Beibehaltung des geneigten Daches bei den aufzustockenden Zeilenbauten. Die Dächer der den Bestand ergänzenden Punktgebäude werden als begrünte Flachdächer ausgeführt.

Soweit mit den Nutzungsansprüchen an die einzelnen Flächen zu vereinbaren, sind insbesondere die offenen Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Belagsart auszuführen. Im Rahmen der Freiflächenplanung sind die versickerungsfähigen Flächen / Beläge darzustellen und zu benennen. Die bauliche Ausführung und Gestaltung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage dieser Planunterlagen, die Teil der Objektpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind.

Planungsrechtliche Grundlage für das angestrebte Bauvorhaben ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens in seinem Geltungsbereich ist nach den objektbezogenen Planunterlagen und den Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beurteilen.

In den Durchführungsvertrag wird aufgenommen, dass die Inhalte des abgestimmten Entwässerungskonzepts im Zuge des Bauvorhabens umzusetzen sind.

Grundwasser

Ob die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung des Plangebiets vorliegen, ist vom Planungsträger eigenverantwortlich zu prüfen.

In der Straßenverkehrsfläche Badwiesen ist eine Wasserleitung verlegt. Ob die Dimensionierung dieser Leitung ausreicht den Zugang an Wohnfläche im Plangebiet abzudecken, ist im Zuge der weiteren Planung durch die dafür zuständige Stelle zu prüfen.

Im Plangebiet zu erwarten ist eine oberflächennahe Grundwasserführung. Danach ist davon auszugehen, dass bei Herstellung der geplanten Tiefgaragen, der Gründungs- und ggf. Erschließungsarbeiten Grundwasser freigelegt wird. Die aus diesen Gründen erforderlichen hydrogeologischen Erkundungen der Grundwassersituation sollten möglichst frühzeitig durchgeführt und in fachtechnischer Sicht mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Vorgelegt wurde ein geotechnischer Bericht, der im Auftrag des Maßnahmenträgers vom Ing.Büro BWU erarbeitet wurde. Danach liegt, bei einem geschätzten Bemessungswasserspiegel von 304,00 m NN, die Untergeschossebene bzw. die Tiefgarage im Grundwasser und ist druckwasserdicht herzustellen.

Für die Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes bzw. für das Bauen im Grundwasser werden fachliche Hinweise gegeben und deren Aufnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angeregt.

Die Hinweise zum Grundwasserschutz werden, der Anregung entsprechend, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen, vorbehaltlich der Ergebnisse der vor Satzungsbeschluss zur Bewertung vorzulegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der erforderlichen Unterlagen möglich.

In Ergänzung der durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, erarbeiteten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, vom Dezember 2021, liegt zwischenzeitlich für das geplante Bauvorhaben auch eine Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse aus den im Zuge der artenschutzfachlichen Untersuchungen durchgeführten Erhebungen vor. In die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die danach empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgenommen, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird in der im weiteren Verfahren noch vorzulegenden saP abschließend ermittelt.

Gewerbeaufsichtsamt

Nach den dazu vorliegenden Lärmkartierungen wird das Plangebiet

Durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden, wurde eine durch den

vermehrt mit Straßen- und Schienenverkehrslärm (A8 und Teckbahn) belastet.

Danach ist davon auszugehen, dass die „Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau“, überschritten werden.

Dem ist, mit Blick auf den Schutzanspruch der Wohnnutzung im Plangebiet, im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.

Vorhabenträger beauftragte gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung des Schallschutzes, auch gegenüber Außenlärm, für das im Plangebiet beabsichtigte Bauvorhaben abgegeben.

Darin berücksichtigt wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und von der Bahnlinie. Auf Grundlage der daraus rechnerisch resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel werden die im Zuge einer Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigenden Maßnahmen zum Lärmschutz abgeleitet.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass die sich aus dem Gutachten ergebenden, erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz durch den Vorhabenträger umzusetzen sind.

Gesundheitsamt

Abwasserbeseitigung

Der Niederschlagswasseranteil an der anfallenden Abwassermenge ist möglichst zu reduzieren.

Angeregt wird die Berücksichtigung von Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts für das Plangebiet, das vom Vorhabenträger vorzulegen ist, sind die geplanten Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers darzustellen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung im Hinblick auf Altlasten oder andere Bodenbelastungen im Plangebiet erfolgt ist.

Nach den bei der Stadt Kirchheim unter Teck vorliegenden Informationen zu Altlasten ist für das Plangebiet keine entsprechende Kennzeichnung als Altlastenstandort oder als Fläche mit Handlungsbedarf enthalten.

Lärm

Liegen Anhaltspunkte vor, dass Lärmbelastungen bestehen oder zukünftig vorhanden sein könnten, sollten Lärmschutzmaßnahmen geprüft und vorgeschlagen werden, die ein gesundes Wohnen an dieser Stelle ermöglichen.

Vgl. Stellungnahme zu Landratsamt Esslingen, Gewerbeaufsichtsamt, oben.

Luftschadstoffe

Liegen Anhaltspunkte vor, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe überschritten werden könnten, sollte ein entsprechendes lufthygienisches Gutachten erstellt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen bereits heute bebauten Bereich, für den Maßnahmen der Nachverdichtung und Wohnumfeldgestaltung beabsichtigt sind.

Anhaltspunkte, dass in der Folge der

Klima

Der Entstehung möglicher Wärmeinseln ist durch Berücksichtigung entsprechender städtebaulicher Vorgaben entgegenzuwirken.

Baumaßnahme zu berücksichtigenden Grenzwerten für Luftschadstoffe überschritten werden könnten, liegen nicht vor.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Aufstockung der vorhandenen Gebäudezeilen und deren behutsame Ergänzung durch zwei Punktgebäude und durch begrünte Tiefgaragenflächen, zur Unterbringung der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze, geschaffen.
Die Bildung von Wärmeinseln ist durch die angestrebten Maßnahmen nicht zu befürchten.

Amt für Geoinformation und Vermessung

Es wird angeregt, den Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einzelnen Punkten redaktionell zu ergänzen.

Der Lageplan wird der Anregung entsprechend ergänzt.

Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

Es werden die für die Löschwasserversorgung im Plangebiet zu beachtenden Vorgaben, Abstände etc. benannt.
Ebenso die Anforderungen an die im Zuge der Bebauung zu berücksichtigenden Flächen für die Feuerwehr.

Der Planbereich ist bereits heute durch versetzt angeordnete Zeilenbauten (Geschosswohnungsbau) bebaut und wird über die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Badwiesen erschlossen. Innerhalb dieser Verkehrsfläche verlaufen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser.
Neben der geplanten Aufstockung des Gebäudebestands sollen auf der Grundlage des Bauleitplans noch zwei, den Bestand ergänzende, Punktgebäude errichtet werden. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist auch der Nachweis über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zum Brandschutz / Feuerlöschwesen zu führen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Hingewiesen wird auf die freie Zugänglichkeit und gute Anfahrbarkeit der Standorte für das Abstellen der Müllbehälter.

An zentraler Stelle im Plangebiet und im direkten Anschluss an die Erschließungsstraße Badwiesen, sind nach der Freiflächenplanung für das Bauvorhaben die Aufstellflächen für die Müllbehälter vorgesehen.

Die während des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung aus dem Kreis der Öffentlichkeit eingegangenen Bedenken und Anregungen sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung

versehen, nachfolgend aufgeführt. Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Private Stellungnahme

Die aus der Aufstockung des Bestandes resultierende Gebäudehöhe wird als sehr hoch empfunden.

Es wird angeregt, Trauf- und Firsthöhe durch entsprechende Reduzierung von Dachneigung und Kniestockhöhe zu verkleinern. Das entstehende Volumen im Dachraum führt zu hohen Aufwendungen für dessen Beheizung.

Die geplante Aufstockung der vorhandenen Bebauung um eine Geschossebene, unter Beibehaltung der Dachform Satteldach, führt zu einem Zugang an dringend benötigtem Wohnraum im Innenbereich.

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, mit den rechtwinklig zueinanderstehenden Gebäudezeilen, führt die angestrebte Gebäudehöhe nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität oder einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation.

Die Planung wurde im Gestaltungsbeirat beraten. Dabei wurde auch der angestrebten Höhenentwicklung zugestimmt.

Die gesetzlichen Anforderungen an die zulässigen Wärmedurchgangswerte der Bauteile, ist bei der Objektplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Insgesamt soll der bauliche Bestand im Zuge der Maßnahme energetisch ertüchtigt und dadurch eine Reduzierung des Energiebedarfs für Heizzwecke erreicht werden.