

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/041

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 21.09.2022

Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße" - 1. Änderung
und örtliche Bauvorschriften
gemäß § 13a BauGB
Planbereich 12.10/1
Gemarkung Kirchheim

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	19.10.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan zur erneuten öff. Auslegung_20220919 (ö)
- Anlage 02 - Begründung_20220919 (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung_20220916 (ö)
- Anlage 05 - Entwässerungskonzept_20220912 (ö)
- Anlage 06 - Schallimmissionsprognose_2020728 (ö)
- Anlage 07 - Brandschutztechnische Stellungnahme_20211229 (ö)
- Anlage 08 - Verkehrliche Untersuchung_PRR_20211220 (ö)
- Anlage 09 - Frischwasserversorgung_20220125 (ö)
- Anlage 10 - Geotechnischer Bericht_20200504 (ö)
- Anlage 11 - 12101_Bebauungsplan zur Auslegung_20210819 (ö)
- Anlage 12 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung ungeschwärzt (nö)
- Anlage 13 - Städtebaulicher Vertrag_20220919 (nö)
- Anlage 14 - Abstimmung Anbauabstand mit RP Stuttgart (nö)
- Anlage 15 - Lageplan Dachaufsicht_20220913 (nö)

BEZUG

1. Sitzung des Gemeinderats vom 11.12.2019 (§ 148 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/132)
2. Sitzung des Gemeinderats vom 21.04.2021 (§ 42 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/048)
3. Sitzung des Gemeinderats vom 06.10.2021 (§ 98 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/100)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: 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 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

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Nachverdichtung am bestehenden fast vollständig versiegelten gewerblich genutzten Areal. Flächen werden künftig entsiegelt.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird die quartiersorientierte Entwicklung im bestehenden, infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbereich positiv bewertet.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

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

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Der Investor trägt die Planungskosten und Kosten für weitere durch den Bebauungsplan entstehende Maßnahmen. Ebenso wird eine Nachveranlagung von fällig.

ANTRAG

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften, gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 14.10.2019 / 12.12.2019 / 31.08.2020 / 16.03.2021 / 19.08.2021 / 19.09.2022 und der Begründung vom 17.10.2019 / 12.12.2019 / 10.09.2020 / 16.03.2021 / 19.08.2021 / 19.09.2022.
3. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrages vom 16.03.2021 / 19.09.2022.
4. Auftrag an die Verwaltung, den Bebauungsplanes „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften, gemäß § 13a BauGB, Planbereich Nr. 12.10/1, Gemarkung Kirchheim, gemäß § 4a Absatz 3 BauGB, erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Auslegung findet innerhalb einer verkürzten Frist statt.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine quartiersorientierte Bebauung als Nachnutzung des Gewerbebestandes geschaffen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit u.a. Anregungen zum Artenschutz, zur Entwässerung, zur Trinkwasserversorgung und der verkehrlichen Situation abgegeben. Die Belange wurden aufgearbeitet und in der Abwägungssynopse beschrieben.

Durch die entstandenen planrelevanten Änderungen bedarf es einer erneuten öffentlichen Auslegung, die aufgrund der bereits erfolgten öffentlichen Auslegung und verkürzt erfolgen soll.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage des Eigentümers eingegangen, welche eine quartiersorientierte Bebauung der Flächen auf den Flurstücken 3119/3, 3120 und 3123 zum Inhalt hat. Diese Planung wurde am 01.03.2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

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

Die öffentliche Auslegung ist erfolgt, weshalb nun die Beratung und Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen als nächster Verfahrensschritt ansteht.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen zwischen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung sind wie folgt aufgeführt:

1. Anbauabstand wurde auf 7 m verringert, weshalb die Baufenster angepasst wurden.
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Maßnahmen werden im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag festgehalten.
3. Ergänzung des Entwässerungskonzeptes ist erfolgt.
4. Klarstellende Ergänzung der Verkehrsstudie ist erfolgt.
5. Klarstellungen zu Belangen der Trinkwasserversorgung, der Abfallwirtschaft und der Löschwasserversorgung sind erfolgt.
6. Ergänzung des städtebaulichen Vertrags ist erfolgt.
7. Ergänzung der Begründung ist erfolgt.

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.10.2021 den ergänzten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am 15.10.2021 angeschrieben und aufgefordert eine Stellungnahme in o.g. Zeitraum abzugeben.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, DB Projektbau, Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Freiburg, Vodafone, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS und Zweckverband Landeswasserversorgung.

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

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart Raumordnung

Berichtigung Flächennutzungsplan

Erfolgt im Rahmen des aktuellen Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Digitale Planfertigung nach Rechtskraft.

Eine Übermittlung erfolgt im Rahmen der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

Straßenwesen und Verkehr

Der Planung kann nicht zugestimmt werden, da Baukörper im gesetzlichen Anbauabstand von 20 m gemäß § 9 FStrG liegen.

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart (Mail vom 19.07.2022 der Abteilungsleitung Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen) wurde ein Heranrücken bis 7 m eröffnet.
Bei einer Verschlechterung der Situation sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, welche u.a. im städtebaulichen Vertrag

festgeschrieben sind.

2. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Das Entwässerungskonzept ist abgestimmt und im Hinblick auf Einleitungsmenge, sowie Vermeidung von Vernässung der Nachbargrundstücke zu konkretisieren.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind eine Versickerung, sowie eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich. Daher wird als Niederschlagsentwässerung eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal gewählt. Die Einleitungsmengen wurden mit der Stadt Kirchheim abgestimmt.

Die Sicherstellung zur Vermeidung der Vernässung ist im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

2. Grundwasser

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Übermittlung des Baugrundberichts vom 30.04.2020

Baugrundbericht liegt im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung aus.

II. Untere Naturschutzbehörde

Mängel am Artenschutzgutachten

Das Gutachten wurde überarbeitet. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

III. Gewerbeaufsicht

Maßnahmen zum Lärmschutz wurden über die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

1. Trinkwasser

Es ist zu prüfen, ob die momentane Kapazität an gespeichertem Trinkwasser ausreichend ist.

Eine Abklärung mit den Stadtwerken hat stattgefunden.

2. Abwasserbeseitigung

Maßnahmen zur dezentralen Entwässerung sind zu ergreifen.

Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Abfallbeseitigung

Auf die Regelung der Landesbauordnung wird verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

4. Altlasten

Überprüfung auf Altlasten

Eine Überprüfung anhand des Altlastenkatasters ist erfolgt und in den Hinweisen des Bebauungsplanes vermerkt.

5. Lärm

Es wird begrüßt, dass die Ergebnisse und Formulierungsvorschläge der Schalimmissionsprognose aufgenommen wurden.

Wird zur Kenntnis genommen.

6. Luftschadstoffe

Hinweis auf Belastung durch Luftschadstoffe

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass von einer erhöhten Belastung auszugehen ist, die ein lufthygienisches Gutachten rechtfertigen. Die städtebauliche Setzung der Baukörper sorgt im Osten des Plangebietes zusätzlich als Schutz für die in die Quartiersmitte orientierten Freiräume.

7. Klima

Hinweis auf Wärmeinseln

Das städtebauliche Konzept sieht ausreichend Freiflächen vor durch die Begrenzung der Baukörper über die Baufenster. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Landesbauordnung zu begrünen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

VI. Straßenbauamt

Mit der geplanten Baumpflanzung entlang der B 297 sind die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten.

In diesem Bereich der Bundesstraße ist auf Tempo 50 km/h beschränkt und es bestehen keine Schutzeinrichtungen. Gemäß der RPS sind für diesen Bereich keine Schutzeinrichtungen notwendig.

Beteiligung des RP Stuttgart.

Ist erfolgt.

VII. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Begründung ist über Angaben des ÖPNV zu ergänzen.

Begründung wurde ergänzt.

VIII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Angaben zur Löschwasserversorgung werden aufgeführt.

Die Angaben wurden an die Fachplaner weitergegeben. Die Versorgung ist geklärt.

2. Flächen für die Feuerwehr

Angaben zu Feuerwehrflächen werden aufgeführt.

Der Planbereich ist über die Obere Steinstraße und Zementstraße erschlossen. Die innere Erschließung obliegt dem Eigentümer. Eine Durchfahrt mit dem Rettungsfahrzeug kann gewährleistet werden.
Die Feuerwehraufstellflächen werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Das Plangebiet ist für Müllfahrzeuge nicht befahrbar.

Die Tonnen werden am Abholtag im Bereich der Straßen aufgestellt; notwendige Breiten sind im Bestand vorhanden. Alternative Aufstellflächen werden jedoch im Rahmen des Baugesuchs untersucht.

X. Umweltschutz

Hinweis auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz.

Die aktuelle Nutzung sieht eine vollständige Versiegelung des Plangebietes vor. Eine natürliche Bodenfunktion ist nicht mehr zu erwarten.
Durch die Überplanung des Quartiers entstehen neue Wohn- und Freiräume. Die Fläche wird entsiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Da das Kreislaufwirtschaftsgesetz auch für Unternehmen und Bauherren gilt ist dieses in der Prozesskette anzuwenden.

3. Verband Region Stuttgart

Hinweis auf großflächige Agglomeration von innenstadtrelevantem Einzelhandel.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der Setzung der Baukörper erscheint eine Agglomeration von innenstadtrelevantem Einzelhandel im großflächigen Maßstab äußerst unwahrscheinlich.

Im Bereich an der Zementstraße wird über Festsetzung des Bebauungsplanes (MU1) eine Nutzung ausschließlich für gesundheitliche und soziale Zwecke bestimmt.
Die weiteren südlich zur Blockinnenseite orientierten Baukörper verfügen über keine öffentliche Fläche, sondern werden rein über Wegerechte für die Allgemeinheit erschlossen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel ist hier grundsätzlich denkbar und zur Mischung des Quartiers wünschenswert. Ein großflächiger Maßstab, der sich negativ auf die Versorgungsstruktur der Innenstadt auswirkt, wird hier aufgrund der introvertierten Lage, des

nicht vorhandenen Stellplatzangebotes und der städtebaulichen Setzung in Verbindung der Freiräume nicht erwartet.

4. Netze BW

Alle Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Gruppenklärwerk Wendlingen

Alle Belange wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine weitere Beteiligung ist erwünscht.

Wird zur Kenntnis genommen.

6. Telekom

Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich.

Die bestehenden Telekommunikationsleitungen sind überwiegend Hausanschlüsse. Leitungstrassen werden über Leitungsrechte gesichert. Eingriffe in bestehende Leitungen sind vom Bauherrn abzustimmen.

7. Privatperson

Entwässerung durch das Flurstück 3119/2 wird abgelehnt.

Das Entwässerungskonzept wurde angepasst und in der erneuten öffentlichen Auslegung ausgelegt. Die Entwässerung führt durch keine Grundstücke Dritter.

Keine Versickerung möglich und es darf keine Vernässung auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind eine Versickerung, sowie eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich. Daher wird als Niederschlagsentwässerung eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal gewählt. Die Einleitungsmengen wurden mit der Stadt Kirchheim abgestimmt.

Die Sicherstellung zur Vermeidung der Vernässung ist im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

8. Privatperson

1. Widerspruch gegen das Geh- und Fahrrecht zwischen Haus 19 und 17

Planungsgedanke ist hier eine Durchgängigkeit für Fuß- und Radverkehr zu erzeugen, um den Geltungsbereich an das feinmaschige Wegenetz anzubinden.

Auf dem Flurstück ist im Grundbuch ein Begehen von 2 m festgeschrieben. Das Gehrecht im Bebauungsplan ist auf diesen Bereich beschränkt. Sofern im Grundbuch keine weiteren Belastungen eingetragen sind, besteht weiterhin der planerische Wunsch.

Da es sich um eine private Fläche handelt

	obliegen Rechte und Pflichten dem Eigentümer.
	Einfriedungen privater Flächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und auf privatrechtlicher Ebene zu klären unter Maßgabe des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.
2. Baustellenverkehr über die Obere Steinstraße	Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, ebenso wenig Geltendmachung von Schadensansprüchen.
3. Mängel des Entwässerungskonzeptes	Das Entwässerungskonzept ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen abgestimmt. Kanalsanierungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern unterliegen der Haushaltsplanung.
4. Altlastenprüfung	Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vermerkt.
<u>9. Privatperson</u>	
1. Erschließung über die Bundesstraße	Eine Prüfung ist im Rahmen des Planungsprozesses erfolgt. Eine Zufahrt ist nach straßenbaurechtlichen Vorschriften von der Umgehungsstraße nicht möglich, da sich der Bereich außerhalb der OD-Grenze im Verknüpfungsbereich befindet.
Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen zur Entlastung der Zementstraße.	Die Verwaltung hat durch Gemeinderatsbeschluss den Auftrag die Zementstraße außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu überplanen.
2. Hinweis zur Verkehrszählung im Juli 2021, dass in der Zementstraße Durchgangsverkehr herrscht.	Wird zur Kenntnis genommen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
3.a) Alle müssen bei der Variante 3.1 Umwege in Kauf nehmen	Hauptvorteilsträger sind die Anwohner der Zementstraße, da der Verkehr auf die anderen Straßen gelenkt wird.
3.b) Teil der Zementstraße ist bereits Anliegerstraße und soll dies bleiben.	Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Auch ein Durchfahren „berechtigter“ Personen wäre dann nicht mehr möglich und eine Verlagerung auf die belastete Alleenstraße/Jesinger Straße wäre die Folge.
3.c) Umwege müssen auch heute schon gefahren werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Einbahnstraßenregelungen verlagern die Verkehrsströme ins Umfeld.
Keine Versickerung möglich und es darf keine Vernässung auf den Nachbargrundstücken entstehen.	Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind eine Versickerung, sowie eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich. Daher wird als Niederschlagsentwässerung eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal gewählt. Die Einleitungsmengen wurden mit der Stadt Kirchheim abgestimmt.

Die Sicherstellung zur Vermeidung der Vernässung ist im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

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 speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 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.

Bisheriges Bauleitplanverfahren:

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.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage GR/2021/100, in welcher darüber bereits abgewogen wurde:

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 Baulträger 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. Weitere öffentliche Informationsveranstaltung unter Einbeziehung aller Anwohner.	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wird über das Ergebnis der Abwägung informiert. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Anwohnerinformationen durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung besteht weiter die Möglichkeit sich zu beteiligen.
<u>15. Reit- und Fahrverein Kirchheim unter Teck</u>	
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.

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 Bauräger 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. Weitere öffentliche Informationsveranstaltung unter Einbeziehung aller Anwohner.	Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung wird über das Ergebnis der Abwägung informiert. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Anwohnerinformationen durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung besteht weiter die Möglichkeit sich zu beteiligen.
<u>15. Reit- und Fahrverein Kirchheim unter Teck</u>	
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.