



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 16.11.2021  
Name Claudia Schwenger  
Durchwahl 0711 904-12105  
Aktenzeichen 21-2434-114/13/2  
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
Herrn Oliver Kümmerle  
Alleenstraße 3  
73222 Krichheim unter Teck

Versand nur per E-Mail an:  
o.kuemmerle@kirchheim-teck.de

Bebauungsplan " Südlich der Zementstraße"-1. Änderung, Verfahren nach § 13 a BauGB,  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 15.10.2021, Ihr Zeichen 621.41/221-kü

Sehr geehrter Herr Kümmerle  
Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben  
genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.  
Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

### **Anmerkung**

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel.: 0711904-45170  
E.Mail: [Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de)

**Hinweis:**

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.  
Claudia Schwenger



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 19.11.2021

Name Claudia Schwenger

Durchwahl 0711 904-12105

Aktenzeichen 21-2434-114/13/2  
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
Herrn Oliver Kümmerle  
Alleenstraße 3  
73222 Kirchheim unter Teck

Versand nur per E-Mail an:  
o.kuemmerle@kirchheim-teck.de

Stellungnahme der Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen zum  
Bebauungsplan " Südlich der Zementstraße"-1. Änderung, Verfahren nach § 13 a BauGB,  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 15.10.2021, Ihr Zeichen 621.41/221-kü

Sehr geehrter Herr Kümmerle  
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachtrag zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 16.11.2021 zu o.g. Pla-  
nung wird die Stellungnahme um die Stellungnahme der Abteilung 4 – Straßenwesen und  
Verkehr - ergänzt.

## **Abt. 4. Straßenwesen und Verkehr**

Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr verweist auf ihre Stellungnahme vom  
18.02.2020.

Die Bauleitplanung wird in der jetzigen Form abgelehnt.

Grundsätzlich ist im Bereich der freien Strecke ein gesetzlicher Anbauabstand von  
20 m gem. § 9 FStrG einzuhalten. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart -  
Referat 42 und Referat 47.3 – ist westlich der B 297 ist eine Reduzierung auf 10,00 m vor-  
stellbar.

In der vorhandenen Bauleitplanung B 297 „ES Kirchheim u. T., Zementstraße, 1.Änd., Stand vom 19.08.2021“ ist ein Anbauabstand zwischen 7,50 m und 10,00 m vorgesehen. Der geforderte Anbauabstand von mindestens 10,00 m wird somit nicht eingehalten.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Karsten Grothe, Tel.: 0711904-14224  
E.Mail: [Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de)

Mit freundlichen Grüßen  
gez.  
Claudia Schwenger



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung  
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](http://www.landkreis-esslingen.de)

Zentrale E-Mail-Adresse:  
[LRA@LRA-ES.de](mailto:LRA@LRA-ES.de)

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001613

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

[Balz.Heike@LRA-ES.de](mailto:Balz.Heike@LRA-ES.de)

Datum

22.11.2021

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung  
Planbereich Nummer 12.10/1  
in Kirchheim unter Teck  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit  
§ 4 Absatz 2 BauGB**

Schreiben vom 15.10.2021, Zeichen: 621.41/221-kü

Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 12.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich ca. 0,7 km östlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine quartiersorientierte Bebauung geschaffen werden. Beabsichtigt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO). Ein MU dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Absatz 1 BaunVO).

Das Verfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf 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

Zur Entwässerung des Bebauungsplangebietes fand am 05.08.2020 eine Abstimmung mit dem WBA statt. Die dabei besprochenen Punkte wurden im Entwässerungskonzept vom 13.08.2020 berücksichtigt. Demnach ist vorgesehen, das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser über ein Retentions-Gründach auf der Tiefgarage gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet ist aufgrund einer möglichen Vernässung der Nachbargrundstücke nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der weiteren Planung detailliert und konkretisiert. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation (Einleitwassermenge und -punkte) sind mit der Stadt Kirchheim unter Teck abzustimmen.
- Eine Vernässung der Nachbargrundstücke (durch Versickerung des Niederschlagswassers oder ähnliches) ist durch entsprechende Maßnahmen (Abdichtung der Retentions-Spacer oder ähnliches) zu verhindern.

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

Es wird auf die Stellungnahme vom 01.06.2012 (Aktenzeichen: 413-364.32:001236) verwiesen, die weiterhin gültig ist. Da die in der Stellungnahme genannten Punkte in den Hinweisen ergänzt wurden, bestehen keine Bedenken.

Um Übermittlung des erwähnten Baugrundberichts vom 30.04.2020 wird gebeten.

II. **Untere Naturschutzbehörde**  
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Auch nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Habitatpotenzialanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Information vom 21.03.2020 müssen noch erhebliche Bedenken zum Planentwurf vorgebracht werden.

Ein geplantes Vorhaben, einschließlich der Aufstellung eines Bebauungsplans kann bei Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimischer Vogelarten aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst einmal nicht umgesetzt werden.

Erst durch einen gutachterlichen Nachweis, dass entweder keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen beziehungsweise betroffen sind oder durch geeignete Minimierungs- und/ oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können respektive die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, wird eine Umsetzung des Vorhabens möglich.

Ergibt die Habitatpotenzialanalyse wie im vorliegenden Fall, dass ein potenzieller Lebensraum für Arten oder Artengruppen innerhalb des Untersuchungsraums vorliegt, sind die entsprechenden Arten im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu betrachten. Eine Habitatpotenzialanalyse ersetzt keinesfalls eine Erhebung der Arten. Sie dient lediglich zur Ermittlung des Untersuchungsumfangs.

Die vorliegende Untersuchung ist hierbei in sich widersprüchlich.

Bei den Gebäuden 14 und 18 in der „Zementstraße“ sowie bei den zugehörigen Betriebsgebäuden konnten im Rahmen der Übersichtsbegehung potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere für Fledermäuse, zum Beispiel im Bereich der oberen Dach- beziehungsweise Metallverkleidungen aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit nicht ausgeschlossen werden.

Auf Seite 23 heißt es jedoch, dass keine Bereiche mit potenzieller Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte betroffen sind. Anhand der Bilddokumentation ist dies nicht richtig, da an den Gebäuden sehr wohl Potenzial für das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Artengruppe der Fledermäuse vorhanden ist. Eine Abschätzung möglicher notwendiger CEF-Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist bei vorliegendem Potenzial jedoch ohne Untersuchung der tatsächlichen Nutzung nicht möglich. Eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse ist daher vertieft im Rahmen einer saP mit Arterhebungen zu bewerten.

Die geplanten Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind zunächst unzureichend, da dadurch die kontinuierliche Funktion möglicherweise betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gewährleistet werden kann. Das vorgelegte Gutachten erfüllt in diesen Punkten die fachlichen und rechtlichen Anforderungen nicht.

### III. **Gewerbeaufsicht**

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Im Bebauungsplanverfahren, zu welchem zuletzt mit Schreiben vom 12.02.2020 Stellung genommen wurde, hat sich die Lärmbelastung durch Verkehrslärm auf das Plangebiets als maßgeblicher immissionsschutzrechtlicher Belang erwiesen.

Aufgrund der östlich angrenzenden Bundesstraße (B) 297 und der Zementstraße wird das Plangebiet vermehrt mit Verkehrslärm beaufschlagt. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung durch die „Kurz und Fischer GmbH“ (Gutachten 12406-01 — 28.07.2020) wurde die lokale Vorbelastung gutachterlich erhoben und in Relation zum Schutzanspruch der geplanten Nutzung gesetzt. Im Ergebnis prognostiziert der Gutachter eine deutliche Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ im MU.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind daher weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall unter anderem durch mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwände über dem Straßenniveau der B 297, optimierte Grundrissorientierung und weiterer passiver Maßnahmen realisiert werden. Die Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.

#### IV. Gesundheitsamt

Frau Annette Epple, Tel. 0711 3902-41685

Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung:

##### 1. Trinkwasser

Es ist zu prüfen, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser nach vollständiger Bebauung des geplanten Wohngebiets ausreichen, um die Versorgungssicherheit der Stadt Kirchheim unter Teck weiterhin mit Trinkwasser quantitativ zu gewährleisten. Dabei sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen.

Die den Planungsunterlagen beigefügte Anlage zur Problematik der Wasserleitungen in der „Oberen Steinstraße“ ist zu beachten

##### 2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden.

Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 „Hygienische Belange von Bewässerungswasser“).

### 3. Abfallbeseitigung

Auf die Einhaltung des § 33 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 17 Absatz 3 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur LBO (LBOAVO). Organische Abfälle sollten während der Zwischenlagerung keiner direkten Sonnenstrahlung ausgesetzt sein, um Gär-, Verwesungs- und Verrottungsprozesse und damit verbundene Geruchsentwicklungen möglichst zu vermeiden. Die Mülllagerplätze sollten mindestens abgeschattet, besser noch – zumindest in den Sommermonaten – aktiv gekühlt werden. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Müll keine Insekten oder Nagetiere angelockt werden und so zu einer möglichen Verbreitung von Krankheitserregern beitragen. Der Zugang zu den Müllzwischenlagern sollte nur autorisierten Personen möglich sein (Ausschließen von Vandalismus und „Containern“).

### 4. Altlasten

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Kirchheim erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

### 5. Lärm

Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben: *„Eine generelle Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es in Deutschland nicht. Nur beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung einer Straße sind zum Lärmschutz Immissionsgrenzwerte festgelegt“* [...] *„Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen (Zunahme des Herzinfarkttrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.“*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm>

In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten<sup>2</sup>. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können<sup>3</sup>.

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung respektive -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Es wird begrüßt, dass die Ergebnisse und Formulierungsvorschläge der Schallimmissionsprognose des Büro Kurz und Fischer GmbH in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

## 6. Luftschadstoffe

Laut der WHO Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nichtübertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der WHO insgesamt mehr als 550 000 Todesfälle auf die Auswirkungen von Luftverschmutzung in Haushalten und Umgebung (Außenluft) zurückzuführen. Sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen kann eine kurz- oder langfristige Exposition gegenüber Luftverschmutzung Auswirkungen auf die Gesundheit haben. Bei Kindern kann dies eine Beeinträchtigung von Lungenwachstum und Lungenfunktion sowie Atemwegserkrankungen und verstärkte Asthmasymptome beinhalten. Bei Erwachsenen sind ischämische Herzkrankheit und Schlaganfall die häufigsten Ursachen für vorzeitige Todesfälle aufgrund von Außenluftverschmutzung. Ferner häufen sich die Hinweise auf andere Auswirkungen der Luftverschmutzung wie Diabetes, neurologische Entwicklungsstörungen bei Kindern und neurodegenerative Erkrankungen bei Erwachsenen<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

<sup>3</sup> Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004

<sup>4</sup> <http://www.euro.who.int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019>

Liegen Anhaltspunkte vor, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe, zum Beispiel aus verkehrsbedingten Emissionsquellen nicht eingehalten werden (möglicherweise gerade bei Plangebieten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten etc.), sollte nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein lufthygienisches Gutachten erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB gewährleistet werden können.

## 7. Klima

Sollte die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes Wärmeinseln bilden, ist nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein bauliches Konzept zu erstellen, um deren Entstehen zu vermeiden. Diesbezüglich und auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Wärmeinseln wird auf den „Monitoringbericht<sup>5</sup> 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

## V. 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.

Es bestehen keine Bedenken.

## VI. Straßenbauamt

Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151

Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der B 297 der großen Kreisstadt Kirchheim unter Teck.

Vom Straßenbauamt werden gegen den Bebauungsplanentwurf aus betrieblicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Baumbepflanzung entlang der B 297 die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten sind.

Da das Plangebiet die Bundesstraße B 297 tangiert und es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes handelt, sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 42), Industriestraße 5 in 70565 Stuttgart angehört werden.

---

<sup>5</sup> GE-I-1: Hitzebelastung + Bewusstsein in der Bevölkerung | Umweltbundesamt und GE-I-2: Hitzebedingte Todesfälle | Umweltbundesamt

VII. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Herr Andreas Hönes, Tel. 0711 3902- 44140

Die vorgelegte Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden werden soll. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB wird angeregt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet liegt jeweils ca. 270 Meter entfernt von den Bushaltestellen Kirchheim (T) Ziegelwasen und Kirchheim (T) Schlierbacher Dreieck. Das entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen, der für Bushaltestellen in Gebieten mit hoher Bebauungsdichte in Mittelzentren wie Kirchheim unter Teck einen maximalen Einzugsbereich von 400 Metern empfiehlt.

VIII. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Guido 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.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

#### IX. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Gerald Damsch, Tel. 0711 3902-41205

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist durch Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Die B 297 kommt ebenfalls nicht in Betracht, zumal hier Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

Die Leerung kann daher nur an der „Zementstraße“ beziehungsweise über den Fußweg an der „Oberen Steinstraße“ erfolgen. Die in der Mailnachricht von Herrn Gula angesprochene Prüfung der Durchfahrt war offensichtlich nicht erfolgreich. Die Müllbehälter sind daher an der „Zementstraße“ bereit zu stellen.

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 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 Bio-müllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

X. **Umweltschutzamt**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiwWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiwWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

Diese rechtliche Neuregelung verstärkt die bereits geltende Rechtslage, dass nach § 10 Landesbauordnung (LBO) ein Erdmassenausgleich für den Geltungsbereich der LBO von den zuständigen Baurechtsbehörden bereits vor der Neuregelung des LKreiwWiG verlangt werden konnte.

Insofern sollte, soweit möglich, bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der zu entsorgende Aushub unter anderem in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Insbesondere kann durch die planerische Festsetzung des Straßen- und Gebäudeniveaus die Durchführung eines Ausgleichs der bei der Bebauung anfallenden Erdmassen ermöglicht werden. In Gebieten mit erhöhten Belastungen im Sinne der Regelung des § 12 Absatz 10 Bundes-Bodenschutzverordnung kommt diesen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. In diesen Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden ist eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes dann zulässig, wenn die in § 2 Absatz 2 Nummern 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen (= „natürlichen Bodenfunktionen“) nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet hinsichtlich des Erdmassenausgleichs keine Angaben. Es wird daher gebeten, diese bis zum 20.12.2021 nachzureichen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung unterlassen, liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfalls hinsichtlich des Belangs „Erdmassenausgleich“ vor.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Blank

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Jahnz Barbara <jahnz@region-stuttgart.org>  
**Gesendet:** Freitag, 10. Dezember 2021 15:42  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** BBP "Südlich der Zementstraße – 1. Änderung"

**Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren " Südl. der Zementstr. 1. Änd.",**  
gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Kümmerle,  
der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 08.12.2021 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Verfahren beschlossen:

**Für die Planung werden regionalplanerische Bedenken unter der Maßgabe zurückgestellt, dass sichergestellt wird, dass eine in der Summe der Verkaufsflächen großflächige Agglomeration von Einzelhandelbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment im Sinne des Regionalplans nicht entstehen kann.**

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag mit regionalplanerischer Wertung voraus:

Sachvortrag:

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Zementstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung sowie Gewerbenutzung in Ortsrandlage in Kirchheim unter Teck geschaffen werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als gewerbliche Baufläche dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Regionalplanerische Wertung:

Nachdem der Bebauungsplan keine einschränkende Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen enthält, lassen diese die Entwicklung einer in der Summe großflächigen Einzelhandelsagglomeration im Sinne von PS 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans zu. Daher ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass keine Einzelhandelsagglomeration mit innenstadtrelevantem Sortiment im Sinne des Regionalplans entstehen kann. Dies kann z.B. durch den entsprechenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder eine entsprechende Gliederung des Bebauungsplans erreicht werden.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen  
Barbara Jahnz

---

**Barbara Jahnz**  
Referentin für Regional- und Bauleitplanung

Verband Region Stuttgart  
Kronenstraße 25  
70174 Stuttgart  
Tel. 0711 22759-41  
Fax. 0711 22759-70  
Mail: [jahnz@region-stuttgart.org](mailto:jahnz@region-stuttgart.org)  
[www.region-stuttgart.org](http://www.region-stuttgart.org)



Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck

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

Name	Franziska Ehmer
Bereich	Netzplanung
Telefon	+49 7021 8009-59132
Telefax	+49 7021 8009-59200
E-Mail	f.ehmer@netze-bw.de
Ihr Zeichen	621.41/221-kü
Ihr Schreiben	15.10.2021

Datum	09.11.2021
Seite	1/1

### **Bebauungsplan „Zementstraße“ – 1. Änderung, Gemarkung Kirchheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.01.2020, die weiterhin Gültigkeit hat. Im Bereich Strom wurden alle Belange, die in der ersten Auslegung vorgebracht wurden, berücksichtigt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Franziska Ehmer

#### **Netze BW GmbH**

Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon +49 7021 8009-0 · Telefax +49 7021 8009-59100 · [www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)  
Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29  
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer  
Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Sekretariat <sekretariat@gkw-wendlingen.de>  
**Gesendet:** Montag, 8. November 2021 11:09  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße"

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

**Kategorien:** 12101\_Zementstraße

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

Ihr Schreiben vom 15.10.2021 bezüglich des Bebauungsplanes „Südlich der Zementstraße“ haben wir erhalten. Wir danken Ihnen vielmals für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen (unsere Mail vom 27.12.2019) in der Gemeinderatssitzung.

Wir bitten weiterhin um Beteiligung in dem Verfahren.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Annabelle Brugger

ZV Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar  
Vorstadtstraße 101  
73240 Wendlingen am Neckar  
Tel.: 07024 40 55 - 63  
FAX: 07024 40 55 - 55  
E-Mail: [annabelle.brugger@gkw-wendlingen.de](mailto:annabelle.brugger@gkw-wendlingen.de)  
Internet: <http://www.gkw-wendlingen.de>

Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Steffen Weigel, Wendlingen am Neckar

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** B.Beck@telekom.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. November 2021 11:54  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** Bebauungsplan "Zementstraße" - 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften  
**Anlagen:** Lap Kirchheim Teck BebPl Zementstraße.pdf

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**Kategorien:** 12101\_Zementstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Kümmerle,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.  
Ein Lageplanausschnitt ist beigelegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der u.g. Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse [T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte beachten Sie unsere neue Post- / Besucheradresse und unseren Posteingang für Bauleitplanungen [T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de).

Mit freundlichen Grüßen

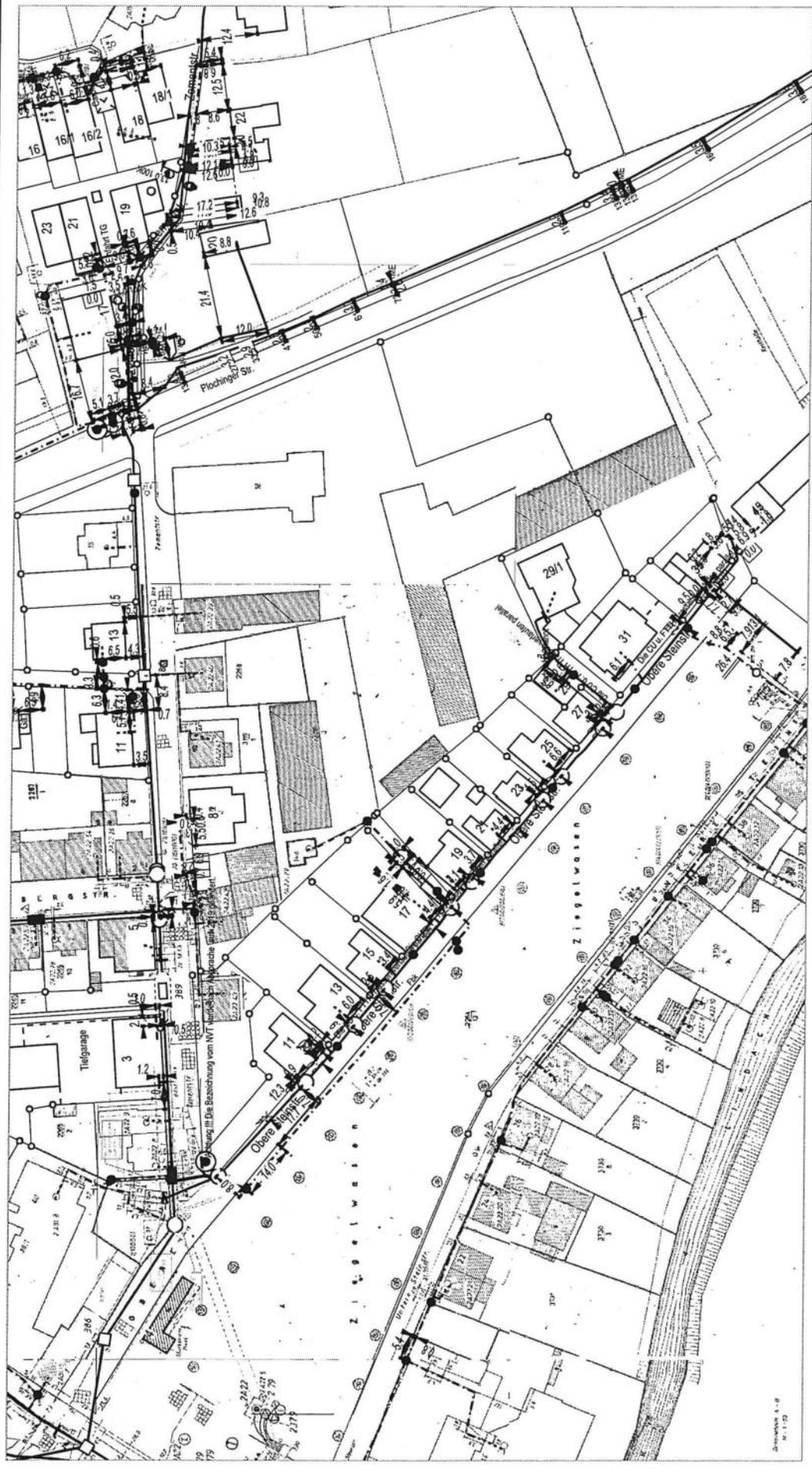
Bernd Beck

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Technik Niederlassung Südwest  
Dipl.Ing. (FH) Bernd Beck  
PTI 22 Referent B1  
Blumenstr. 8 - 14, 70182 Stuttgart  
+49 711 999 - 2138 (Tel.)  
+49 170 926 1466 (Mobil)  
E-Mail: [b.beck@telekom.de](mailto:b.beck@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

**GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.**



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest	AsB	2
PTI	Stuttgart	VsB	7021A
ONB	Kirchheim	Name	Beck.Bernd PTI.22 #15.0
Bemerkung:		Datum	24.11.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1



Stuttgart 1-19  
No. 11/2

**Kümmerle, Oliver**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Samstag, 13. November 2021 08:23  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Cc:**  
**Betreff:**

**Anlagen:**

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

**Kategorien:** 12101\_Zementstraße

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme der [REDACTED] vom 01.11.2021 zum Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße – 1. Änderung" zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Berücksichtigung im Zuge der Auslegung im Bebauungsplanverfahren.

Das Original werde ich Ihnen noch am Montag den 15.11.2021 in den Briefkasten des Stadtbauamtes werfen.

Mit freundlichen Grüßen



Kirchheim-Teck, den 01.11.2021

An das  
Stadtbauamt Kirchheim-Teck  
z. Hd. Herrn Oliver Kümmerle  
Alleenstraße 3  
73230 Kirchheim-Teck

**Bebauungsplan „Südlich der Zementstraße – 1. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB;  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;**

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

mit Verwunderung haben wir bei der Prüfung der Bebauungsplanunterlagen in der Anlage 5 „Entwässerungskonzept vom 13.08.2020“ feststellen müssen, dass der Investor des neuen angrenzenden Wohngebietes vor hat, das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser auf seinem Grundstück mit Hilfe einer Leitung mitten durch unser Grundstück unter unserer Garage hindurch in den bestehenden Kanal der Zementstraße einzuleiten.

Nach Sichtung der Unterlagen des Nachlasses unseres im Jahr 2019 verstorbenen Vaters [REDACTED] liegt weder ein Kanal noch eine Leitung auf unserem Grundstück. Auch haben wir keine Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht im Grundbuchauszug gefunden und meiner Mutter bzw. den Erben ist nicht bekannt, dass je der Investor, die Stadt oder ein Planer Kontakt in dieser Sache mit uns aufgenommen hat.

Wir möchten Ihnen deshalb mitteilen, dass wir aus nachfolgenden Gründen eine Ableitung des Niederschlagswassers vom angrenzenden neuen Wohngebiet über unser Grundstück Flurnummer 3119/2 ablehnen müssen:

- + auf dem Grundstück steht derzeit zusätzlich zum neuen Mehrfamilienhaus (Zementstraße 8) ein ehemaliges altes Bauernhaus mit Scheune (Zementstraße 4), das in ein paar Jahren abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll
- + der ungünstige Zuschnitt der Grundstücksflächen auf dem westlichen Baufeld schränkt bereits jetzt die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Bebauung des Grundstücks ein. Aus diesem Grund hat sich die Eigentümergemeinschaft in der Vergangenheit schon Gedanken über eine Neubebauung gemacht und sieht derzeit nur eine Lösung mit einer Erweiterung der bestehenden Tiefgarage im Gebäude 8 zu einer gemeinsamen Tiefgarage mit der Neubebauung als umsetzbar. Eine Leitung mitten durch das Grundstück und mitten durch unser Baurecht würde eine Bebauung des Restgrundstückes verhindern
- + eine Leitung mittig durch unser Grundstück und unser Baurecht würde unabhängig davon das Baugrundstück extrem entwerten
- + eine Leitung unter unserer bestehenden Garage hindurch wird in Bezug auf die alte Bausubstanz als sehr problematisch gesehen.

Wir wollen den Fachplaner nicht bevormunden und Vorschläge unterbreiten, aber vielleicht kann ja auch die Ableitung des Niederschlagswassers im Bauabschnitt 3 wie in den Bauabschnitten 1 und 2 über öffentliche Flächen oder über das Grundstück Flurnummer 2264/16 mit dem Gehrecht erfolgen.

Außerdem liegt der Anlage 5 ein „Ausschnitt des Gutachtens vom Geologen Uli Calmbach vom 09.06.2020“ bei, indem er den Investor darauf hinweist, dass „eine Versickerung von Niederschlagswasser vor allem im westlichen Teil des Grundstücks des neuen Wohngebietes ohne Gefährdung der Anlieger nicht möglich ist und dass deshalb eine Vernässung der Nachbargrundstücke bzw. eine Gefährdung der benachbarten Untergeschosse unbedingt vermieden werden muss“.

Wir gehen davon aus, dass dieser Passus auch unser Grundstück in Bezug auf den Garten, die Untergeschosse beider Gebäude und die Tiefgarage des Gebäudes Zementstraße 8 betrifft.

Bitte bedenken Sie, dass dieses Thema durch die Starkregenereignisse in Zukunft noch problematischer werden wird.

Auch möchten wir Sie vorsichtshalber darauf hinweisen, dass wir bisher auch bei den Starkregenereignissen und dem Hagel im Jahr 2021 keinerlei Vernässung in den Untergeschossen bzw. in der Tiefgarage der Immobilien Zementstraße 4 und 8 hatten.

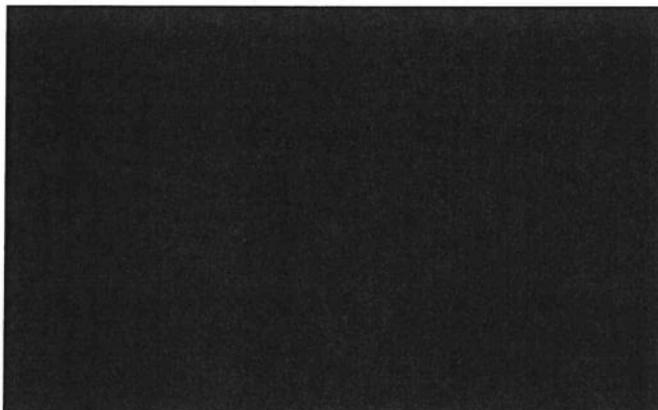
Nachdem die Stadt im Bebauungsplanverfahren die Planungshoheit hat und im Bebauungsplan alle Belange abgearbeitet werden müssen, bitten wir die Stadt das Problem mit dem Fachplaner des Investors so zu lösen, dass durch die Bebauungen des neuen Wohngebietes durch den Investor in unserer Nachbarschaft keine Schäden an unserem Eigentum entstehen.

Wir sollten unbedingt vermeiden, dass die Stadt, der Investor und die betroffenen Nachbarn sich später mit Schäden und Beweissicherungsverfahren beschäftigen müssen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen als Vertreter der Eigentümergemeinschaft jederzeit zur Verfügung.

Ich bitte Sie auch den Schriftverkehr an mich und meine unten stehende Adresse zu mailen bzw. zu schicken.

Für Ihre Bemühungen im Voraus besten Dank.



## Kümmerle, Oliver

---

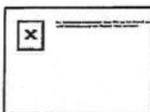
**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Sonntag, 21. November 2021 13:55  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. §3 Abs.2 BauGB\_  
Bebauungsplan "Zementstrasse" 1.Änderung und örtliche Bauvorschriften  
**Anlagen:** Stellungnahme\_Widerspruch zur öffentliche Auslegung vom 15.10..pdf  
**Kategorien:** 12101\_Zementstraße

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

in der beiliegenden PDF Datei erhalten Sie unsere Stellungnahme [REDACTED] zur öffentlichen Auslegung vom 15.10.2021

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Scanned by McAfee and confirmed virus-free.

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

zu der öffentlichen Auslegung nehmen wir wie folgt Stellung bzw. widersprechen wir:

1. Ein Fußweg zwischen Haus 19 und 17 ( Flurstück 2264/16) ist **nicht erwünscht**.  
Lt. Grundbuch ist nur ein Begehen auf einer Breite von 2m entlang der östlichen Grundstücksgrenze möglich.

Einem Fahrradweg zwischen Haus 19 und Haus 17 auf Flurstück 2264/16 **widersprechen wir**.  
Die Gestaltung muss so sein, dass Fahrradfahrer nicht durchfahren können.

Das Grundstück ist lt. Grundbuch Eigentum der [REDACTED].  
**Dieser evtl. Weg wird seitens der WEG im Winter nicht geräumt und nicht gestreut .  
Für eine erforderliche Müllentsorgung , Hundekotentsorgung und Reinigung ist die Stadt  
Kirchheim zuständig.**

Das Grundstück 2264 von Haus 17 ist gegenüber dem Bebauungsgelände Most mit einer Hecke eingefriedet.

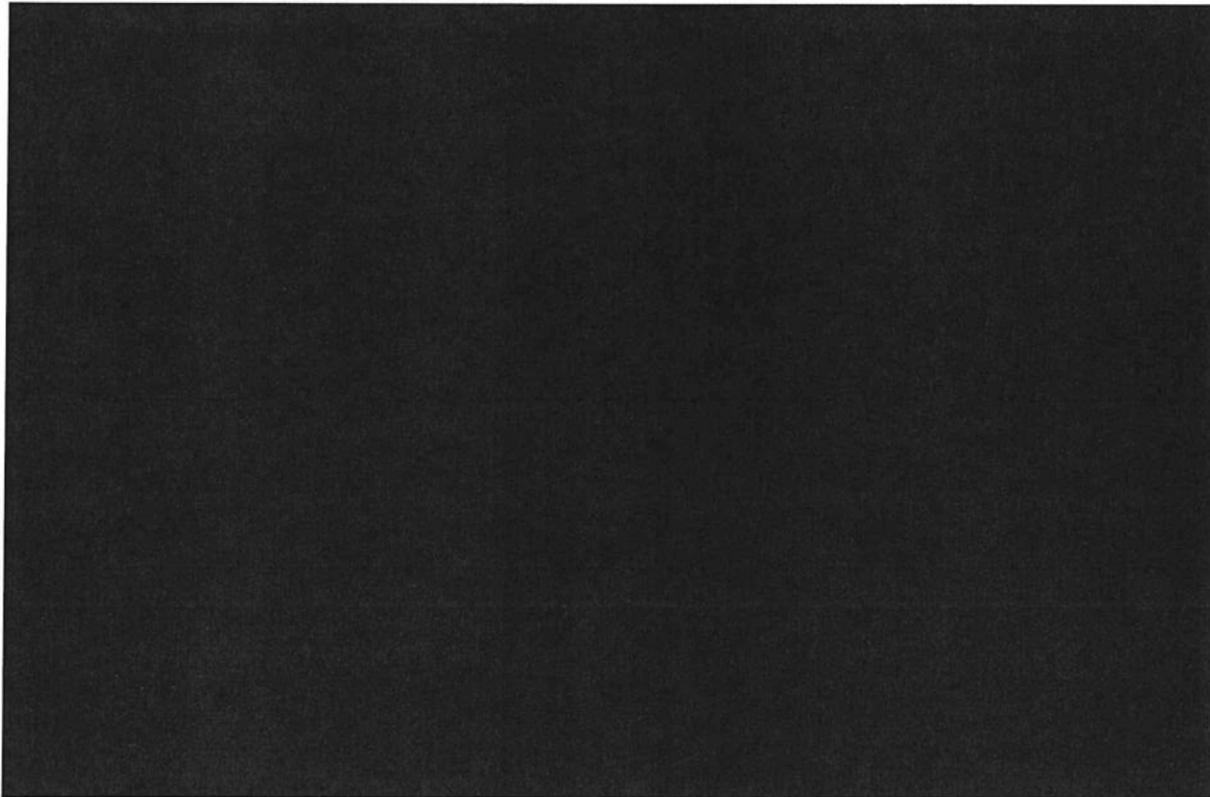
Sofern durch die Baumaßnahmen an der Hecke Schäden entstehen gehen die Beseitigung der Schäden zu Lasten des Bauträgers.

Diese Information bitte an den Bauträger weiterleiten.

Wir **widersprechen nochmals**, dass der Baustellenverkehr über die Obere Steinstrasse und Untere Steinstrasse geführt wird.

- a) Die beiden Strassen sind nicht dazu geeignet die Mehrbelastung durch den LKW Schwerverkehr aufzunehmen.
  - b) Ein-und Ausfahren aus unseren Garagen mit eine Breite von 2,3 m sind auf Grund der nicht einzusehenden Fahrbahn und des nicht vorhandenen Gehweges gefährlich. Leider wurde diese grenzwertige Bauweise der Garagen vom Bauamt genehmigt.  
Selbst der jetzige Autoverkehr incl. Radfahrer und Fußgänger ist überaus kritisch.
  - c) Sollte durch eine Verkehrs-Mehrbelastung der Strasse ein Unfall beim Ausfahren aus den Garagen entstehen werden wir die Stadt Kirchheim haftbar machen.
2. Das Entwässerungskonzept ist nicht überzeugend. Das Abwasserkanalsystem ist bei Starkregen schon heute überlastet.  
Es kommt immer wieder zu Rückstau , vor allem im Bereich des Schachtes zwischen Haus 17 und 19. Eine Sanierung ist dringend erforderlich.
  3. Die Altlasten auf dem Bebauungsgelände sind zu überprüfen.  
Es sind im Augenblick mehrere zweifelhafte Reparaturwerkstätten auf dem Gelände zu finden.

Mit freundlichen Grüßen



Eingang:  
24.11.2021 

Kirchheim unter Teck, 10.11.2021

Anwohnerschaft  
Zementstraße –  
Gutenbergstraße –  
Wiesenweg

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
Oliver Kümmerle  
Marktstraße 14  
73230 Kirchheim unter Teck

Bebauungsplan „Südlich der Zementstraße – 1. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB;  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### Stellungnahme der Anwohner Zementstraße – Gutenbergstraße – Wiesenweg

Sehr geehrter Herr Kümmerle,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wollen wir Ihnen unsere nachfolgenden Bedenken zum Bebauungsplanentwurf „Südlich der Zementstraße – 1. Änderung“ mitteilen:

#### 1.) Erschließung des neuen Wohngebietes „Mostareal“:

Mit großem Bedauern und Unverständnis haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Stadt die einzig sinnvolle und qualifizierte Erschließung des neuen Wohngebietes „Mostareal“ über eine separate Anbindung an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 297 im Bebauungsplan nicht weiterverfolgt und die Haupteerschließung dieses Wohngebietes weiterhin über die Zementstraße abwickeln will. Die Belange der Anwohner in Bezug auf Immissionen und Verkehrssicherheit in der Anliegerstraße „Zementstraße“ und Umgebung wurden in der Abwägung leider nicht so stark gewichtet, wie die Belange des Investors, was für uns schwer nachvollziehbar ist.

Aus diesem Grund hoffen wir, dass der Gemeinderat bzw. die Stadt den Probetrieb der Zementstraße als Sackgasse während der Bauphase des Wohnquartiers durchführen lässt bzw. durchführt, wie in der Gemeinderatsitzung am 06.10.2021 beschlossen und bei der Anwohnerinformationsveranstaltung am 28.07.2021 zugesagt. Der Sackgassen-Probetrieb in Bezug auf die Variante 3.1 wäre wohl der größte Eingriff in den Verkehr der Zementstraße, wäre für die Anwohner die wirksamste Maßnahme und würde der Stadt die meisten Erkenntnisse in Bezug auf die spätere Überplanung der Zementstraße bringen. Wir gehen davon aus, dass nach dem Probetrieb der Gemeinderat bzw. die Stadt auch tatsächlich auf Grundlage dieser Erkenntnisse eine Umplanung in der Zementstraße beauftragt und entsprechende Maßnahmen umsetzt oder die Verkehrsbehörde der Stadt dann auch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen für die Zementstraße erlässt und umsetzt.

Wir vertrauen dem Gemeinderat, dass die Verlagerung der Problemlösung vom Bebauungsplan-Verfahren auf die Planungsebene der Zementstraße bzw. auf die Ebene der Verkehrsrechtlichen

Anordnung auch eine Chance auf Verwirklichung hat und hoffen, dass sie nicht nur dazu dient, die Anwohner im Bebauungsplanverfahren zu beruhigen.

2.) Hinweis zur Verkehrszählung des Ordnungsamtes der Stadt Kirchheim-Teck in der Zementstraße im Juli 2021:

Die Verkehrszählung hatte ergeben, dass im Durchschnitt ca. 35 KFZ/Stunde die Zementstraße befahren. Dies ist für uns ein eindeutiger Beweis, dass auf der Zementstraße auch Durchgangsverkehr vorhanden ist, der in der „Anliegerstraße Zementstraße“ grundsätzlich nicht zulässig ist.

Dieses Ergebnis hatte Herr OB Bader in der Anwohnerinformationsveranstaltung vom 28.07.2021 auch so kommuniziert.

3.) Hinweise auf einige Details der überarbeiteten „Verkehrlichen Untersuchung“ des Planungsbüros Richter–Richard vom August 2021, die unserer Ansicht nach falsch sind:

a) Seite 7/8 Variante 3.1 – „Ausbildung der Zementstraße als Sackgasse vor der Tiefgaragenzufahrt ab Gebäude Zementstraße, Haus Nr. 13“:

- o *Vorteile treten somit ausschließlich für die Anwohner der Zementstraße auf. Die entstehenden Umwege für die übrigen Verkehrsteilnehmer sind jedoch nicht unerheblich, wie der nachfolgenden Abbildung (Abb. 3.2) zu entnehmen ist.*

Dass die entstehenden kleinen Umwege nur die Bewohner des neuen Wohngebietes betreffen ist falsch, da die Bewohner der Zementstraße bei einer Sackgasse auch über die Obere Steinstraße und Jakobstraße Richtung Schlierbach oder Plochingen fahren müssen, was zumutbar ist. Also treten hier keine Vorteile nur für die Anwohner der Zementstraße auf, wie behauptet.

b) Seite 9/10 Variante 3.2 – „Ausbildung der Zementstraße als Sackgasse bis einschließlich Tiefgaragenzufahrt - Gesamtstädtischer Betrachtung“:

- o *Durch die Einrichtung einer Sackgasse wird der Verkehr, der den Parkplatz Ziegelwasen über die Zementstraße verlässt, um von dort auf die Umgehungsstraße in Richtung Süden zu gelangen, auf die Achse Alleenstraße – Jesinger Straße verlagert.*
- o *Die Alleenstraße soll jedoch möglichst entlastet werden.*
- o *Auf der Jesinger Straße wurden bereits im Lärmaktionsplan erhebliche Lärmprobleme festgestellt, so dass eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs vermieden werden sollte.*

Ein Verlassen des Parkplatzes Ziegelwasen über die Zementstraße wäre verkehrswidrig, da sie ab der Abzweigung zur Gutenbergstraße bzw. ab Gebäude 8 Anliegerstraße ist.

Eine Verlagerung des Verkehrs auf Alleen- oder Jesinger-Straße findet somit nicht statt!

Die Zementstraße ist eine Anliegerstraße und war somit noch nie eine Zubringerstraße für den Parkplatz Ziegelwasen und dies soll auch so bleiben!

c) Seite 10 Variante 4 – „Einbahnstraße Zementstraße“:

- o *Die Einbahnstraßenregelung führt analog Variante 3 zu erheblichen Umwegen, auch für den Ziel- und Quellverkehr (Bewohner, Pendler, Kunden). Dies wiederum führt zu Verkehrszunahmen auf den Wohnstraßen im Umfeld der Zementstraße und dem Altstadttring.*

Auch hier nochmal der klare Hinweis, dass die Zementstraße keine Durchfahrtsstraße ist.

Unabhängig ob Einbahnstraße oder nicht, müssen diese sogenannten „Umwege“ auch schon jetzt gemacht werden. Eine Verkehrszunahme auf umliegende Straßen kann es somit nicht geben!

#### 4.) Versickerung Niederschlagswasser:

Im „Ausschnitt des Gutachtens vom Geologen Uli Calmbach vom 09.06.2020“, der Teil der Anlage 05 „Entwässerungskonzept vom 13.08.2020“ ist, wird der Investor darauf hingewiesen, dass „eine Versickerung von Niederschlagswasser vor allem im westlichen Teil des Grundstücks des neuen Wohngebietes ohne Gefährdung der Anlieger nicht möglich ist und dass deshalb eine Vernässung der Nachbargrundstücke bzw. eine Gefährdung der benachbarten Untergeschosse unbedingt vermieden werden muss“.

Wir gehen davon aus, dass dieser Passus die Grundstücke südlich der Zementstraße und nördlich der Obere Steinstraße in Bezug auf den Garten, die Untergeschosse der Gebäude und evtl. Tiefgaragen betrifft.

Es sollte auch berücksichtigt werden, dass dieses Thema durch die Starkregenereignisse in Zukunft noch problematischer werden wird.

Nachdem die Stadt im Bebauungsplanverfahren die Planungshoheit hat und im Bebauungsplan alle Belange abgearbeitet werden müssen, bitten wir die Stadt das Problem mit dem Fachplaner des Investors so zu lösen, dass durch die Bebauungen des neuen Wohngebietes durch den Investor in der betroffenen Nachbarschaft keine Schäden am Eigentum entstehen.

Wir sollten unbedingt vermeiden, dass die Stadt, der Investor und die betroffenen Nachbarn sich später mit Schäden und Beweissicherungsverfahren beschäftigen müssen.

Für Ihr Verständnis für unsere Anliegen und für Ihre Bemühungen im Voraus besten Dank.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Namen der Anwohner

#### Anlagen

- Unterschriftenliste Zementstraße (3 Seiten)
- Unterschriftenliste Gutenbergstraße (1 Seite)
- Unterschriftenliste Wiesenweg (1 Seite)

#### Verteiler:

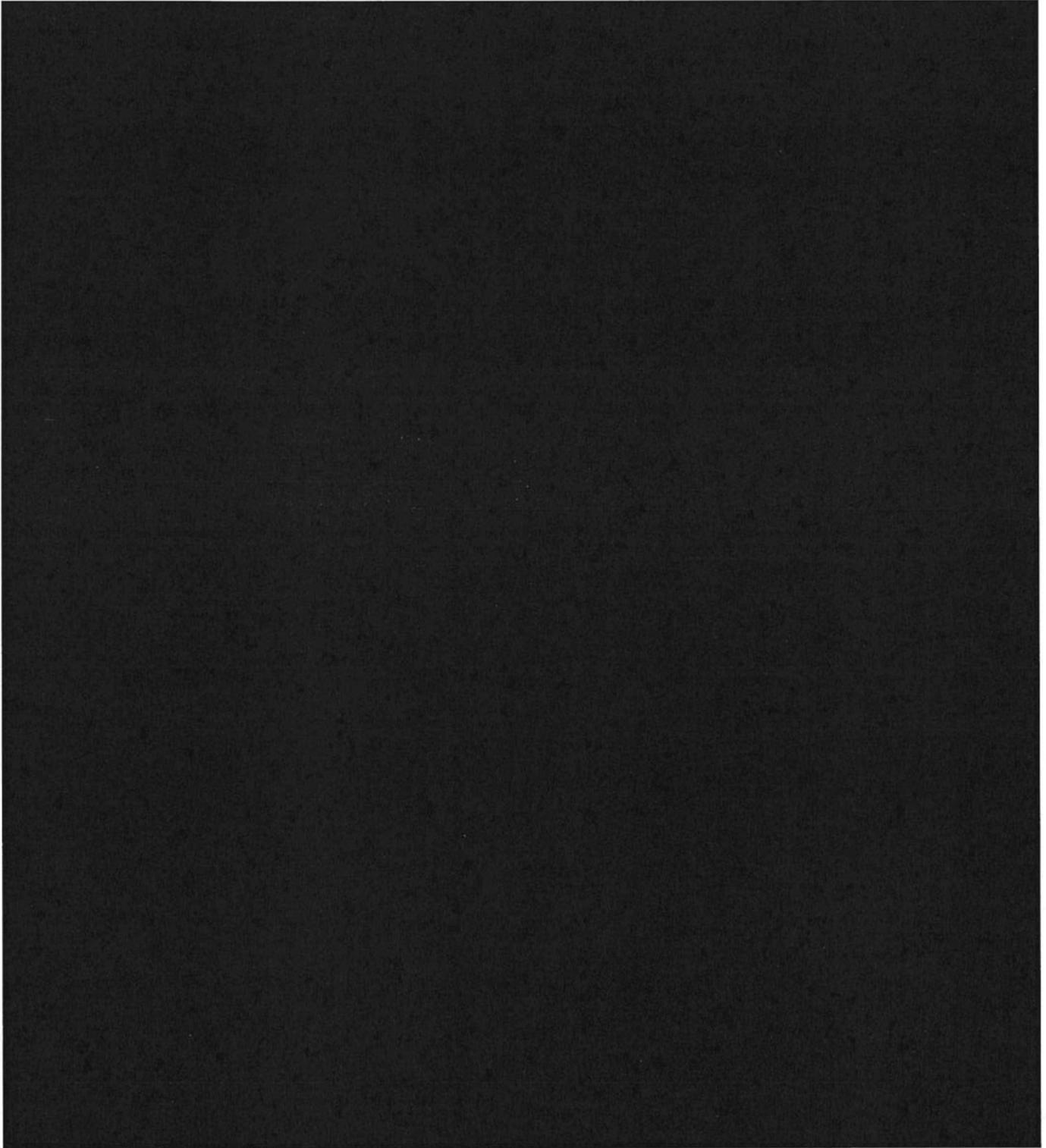
- Oliver Kümmerle, Abteilung Städtebau und Baurecht
- OB Dr. Pascal Bader – zur Kenntnisnahme
- BM Günter Riemer – zur Kenntnisnahme
- Fraktionsvorsitzende der Gemeinderäte– zur Kenntnisnahme

23.11.21

## **UNTERSCHRIFTENLISTE Zementstraße**

zum Schreiben Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Anwohner

bezüglich Bebauungsplan „Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften  
Gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 12.10/1 Gemarkung Kirchheim.

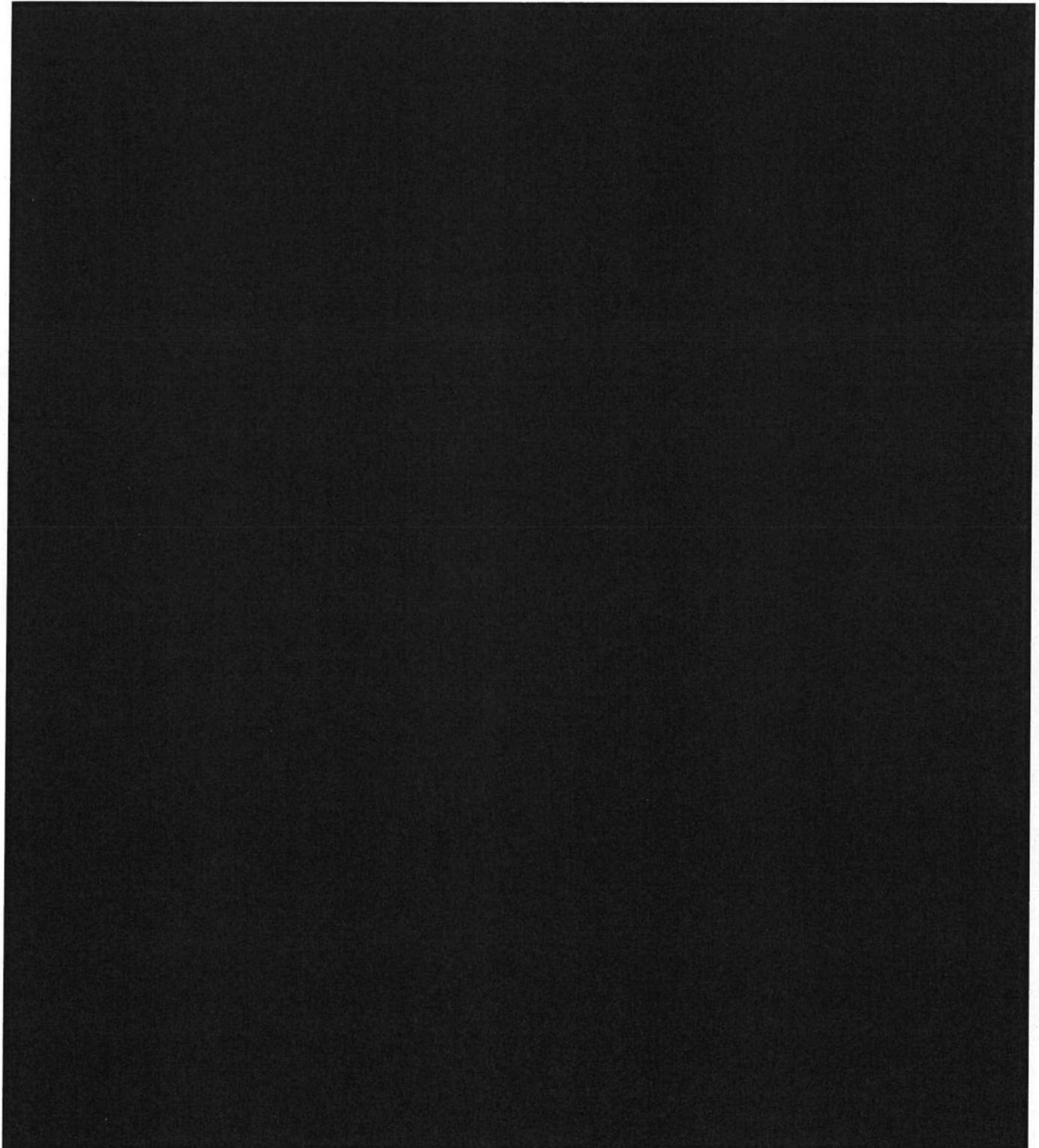


23.11.21

## UNTERSCHRIFTENLISTE Zementstraße

zum Schreiben Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Anwohner

bezüglich Bebauungsplan „Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften  
Gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 12.10/1 Gemarkung Kirchheim

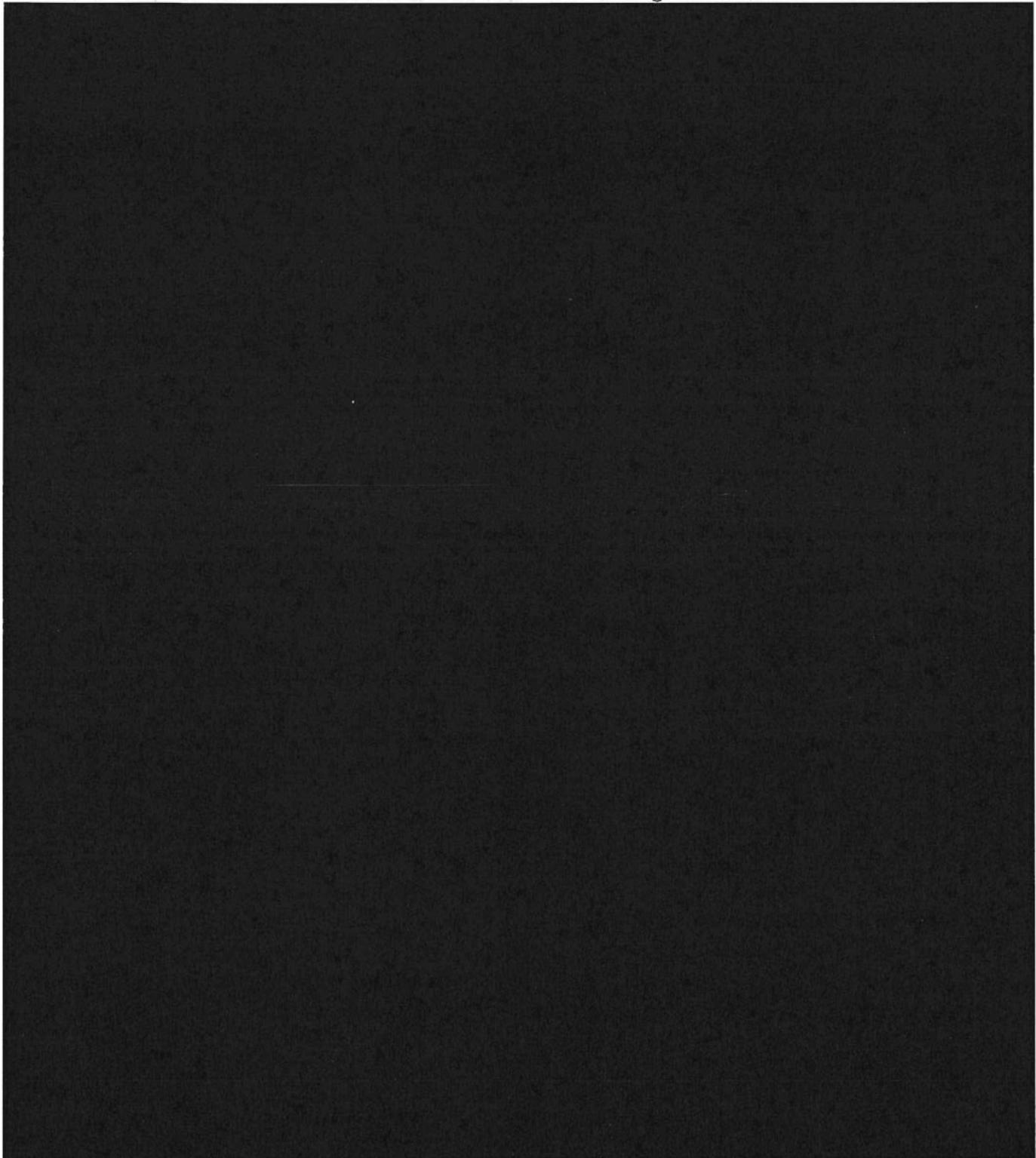


23.11.21

## UNTERSCHRIFTENLISTE Zementstraße

zum Schreiben Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Anwohner

bezüglich Bebauungsplan „Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften  
Gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 12.10/1 Gemarkung Kirchheim

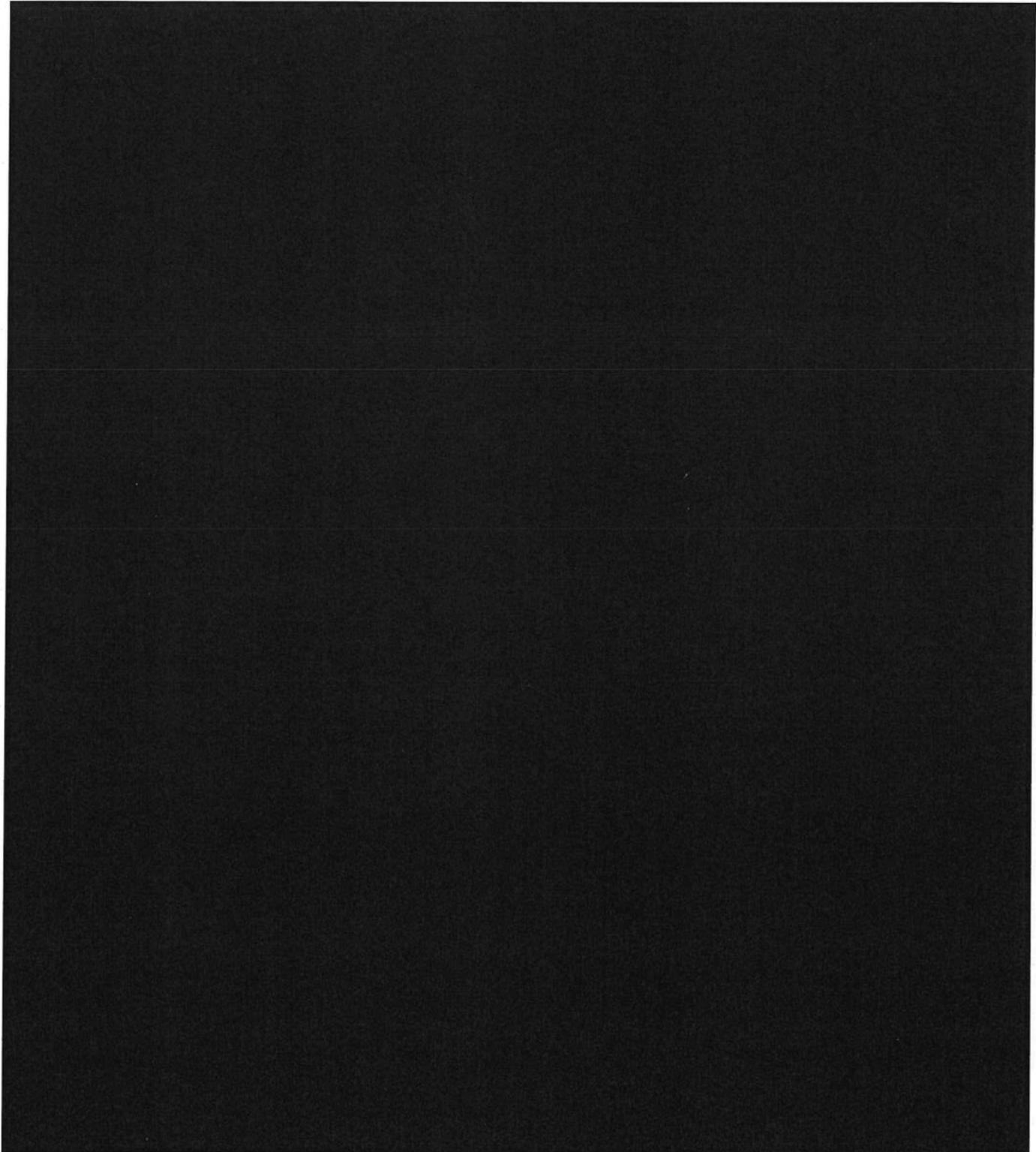


23.11.21

## **UNTERSCHRIFTENLISTE Gutenbergstraße**

zum Schreiben Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Anwohner

bezüglich Bebauungsplan „Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften  
Gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 12.10/1 Gemarkung Kirchheim



23.11.2

## UNTERSCHRIFTENLISTE Wiesenweg

zum Schreiben Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Stellungnahme der Anwohner

bezüglich Bebauungsplan „Zementstraße“ – 1. Änderung und örtliche Bauvorschriften  
Gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 12.10/1 Gemarkung Kirchheim

