

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2023/012

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 09.02.2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd" - 3. Änderung
Planbereich 17.04/3
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - 17043_Bebauungsplan zur Auslegung_20210128_20230131 (ö)
- Anlage 02 - 17043_Begründung zur Auslegung_20210128_202300209 (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - Umweltbericht Dettinger Au Süd Kirchheim_20230130 (ö)
- Anlage 05 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Kirchheim Dettinger Au Süd_20220317 (ö)
- Anlage 06 - 17043_BPlan zur Aufstellung_20210128 (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung (nö)

BEZUG

„Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dettinger Au-Süd“ – 3. Änderung Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 17.04/3 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.03.2021 (§ 29 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/029)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

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.

☒ Positive Auswirkungen

☐ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Überbaubare Flächen werden durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Vergleich zum Bestand reduziert.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Kosten für Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes mit ergänzendem Geltungsbereich vom 28.01.2021 / 31.01.2023.
3. Zustimmung zur Begründung vom 28.01.2021 / 09.02.2023.
4. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes „Dettinger Au-Süd“- 3. Änderung und örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 17.04/3, und die Begründung (Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort
- Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Maßgeblich beziehen sich die Anregungen auf die Hinweise, Entwässerung, Trafostandort und Belange der Denkmalpflege.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dettinger Au-Süd“ erlangen aktuell anlässlich einer Bauvoranfrage Relevanz. Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob auf dem südlichen Grundstück, das derzeit mehrere Autohändler als Stellplatzfläche nutzen, Einzelhandel zulässig ist. Konkret wurde die Zulässigkeit eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und/oder eines Drogeriemarktes abgefragt. Die Baurechtsbehörde hat die Bauvoranfrage abgelehnt, da nach dem Bebauungsplan Handelsbetriebe mit dem Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme des sogenannten Fabrikverkaufs ausgeschlossen sind.

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

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Erstellung von Gutachten (Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).
2. Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen für Ausgleichsmaßnahmen.
3. Aufnahme Gartenpavillons als Kulturdenkmal.
4. Positionierung Trafogebäude.
5. Gebäudehöhen wurden erhöht und Baugrenzen begradigt.
6. Öffentliche Grünfläche auf der rechten Uferseite der Lauter mit Überlagerung eines 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens.
7. Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes durch Veränderung der Baugrenzen.
8. Ergänzung durch Hinweise.
9. Die Begründung wurde ergänzt.

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, DB Projektbau, Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Handwerkskammer, Interroute, NABU, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) (verspätet), PLEdoc, terranets bw, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Vodafone, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk.

Die beiden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen verspätet ein. Im Sinne des Abwägungsmaterials schlägt die Verwaltung vor die Stellungnahmen zu behandeln.

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

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Eisenbahn-Bundesamt

Beteiligung weiterer Stellen

Beteiligung ist erfolgt beziehungsweise wird bei der öffentlichen Auslegung gemacht.

2. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis auf § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB.

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten.

Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

Straßenwesen und Verkehr

Höhenbeschränkung aufgrund des Bauschutzbereichs Segelfluggelände Hahnweide auf 380 Meter über NN und das Hineinragen von Baugeräten.

Das natürliche Gelände wird derzeit mit circa 328 – 329 Meter über NN. bemessen. Die festgesetzte Gebäudehöhe bleibt damit deutlich unterhalb der Höhenbeschränkung. Für die Baumaßnahme wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Landesamt für Denkmalpflege

Aufnahme des Gartenpavillon, Dettinger Straße, Flst. 0-572/25, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Wird im Bebauungsplan ergänzt.

Aufnahme von archäologischen Verdachtsfällen.

Wird in den Hinweisen und in der Begründung übernommen.

3. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis zur Geotechnik

Wird im Bebauungsplan übernommen.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Oberflächengewässer

Der Gewässerrandstreifen ist darzustellen.

Wird zur Kenntnis genommen.

HQ_{extrem}-Linie ist darzustellen.

Ist bereits im Vorentwurf enthalten.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Es wird die Aufnahme von Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbeseitigung angeregt.

Die örtlichen Bauvorschriften setzen die Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser um und tragen einen Beitrag zum Klimaschutz bei.

3. Grundwasser

Hinweis zum Grundwasser

Wird im Bebauungsplan übernommen.

4. Bodenschutz und Altlasten

Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten

Wird im Bebauungsplan übernommen.

II. Untere Naturschutzbehörde

Derzeit keine Bedenken; abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Untersuchung möglich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde ein Scoping-Termin am 11.05.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Untersuchungen liegen der Auslegung bei.

III. Gewerbeaufsicht

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Anmerkungen zu Lärm/Schallschutz, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Klima, Altlasten, Landwirtschaft und Trinkwasser.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium gab keine Anregung von Seiten der Landwirtschaft ab. Die Stadtwerke Kirchheim und auch der Zweckverband Landeswasserversorgung wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung mit den Belangen in Einklang ist.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Kleinere Anregungen zur Plandarstellungen.

Wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan ist berichtigt worden.

VI. Straßenbauamt

Beteiligung der Autobahn GmbH und des Bundes als Eigentümer.

Beteiligung ist erfolgt beziehungsweise wird bei der öffentlichen Auslegung gemacht.

VII. Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Im Verlauf der Dettinger Straße sind im Bestandsnetz einige Hydranten vorhanden. Die Stadtwerke Kirchheim wurden beteiligt und es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung mit den Belangen in Einklang ist.

2. Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehraufstellflächen sind nach den einschlägigen Regelwerken zu planen.

Die genaue Anordnung der Feuerwehraufstellflächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3. Elektrische Oberleitungen

Hinweis zu Oberleitungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Netze BW

Bitte zur Ausweisung eines Standortes für eine Trafostation im Bereich der Dettinger Straße.

Im Bereich der Dettinger Straße wurde aufgrund der Stellungnahme der Netze BW eine Fläche für Energieversorgung ausgewiesen, um dort eine weitere Trafostation unterzubringen. Der Standort liegt aktuell auf privater Fläche. In öffentlicher Fläche beziehungsweise im Eigentum der Stadt befinden sich im vom Versorgungsunternehmen denkbaren Bereich keine Möglichkeit, diesen zu platzieren. Der Eingriff in aktuell private Flächen wird mit der zum Wohl der Allgemeinheit notwendigen Sicherstellung der Energieversorgung begründet.

Hinweis zum Gas Niederdruck-Netz

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis zum Gas Hochdruck-Netz

Wird zur Kenntnis genommen.

6. Deutsche Bahn

Maßnahmen gegen Emissionen durch den Bahnbetrieb haben gegebenenfalls auf Kosten der jeweiligen Bauherren zu erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass für die zulässigen Nutzungen keine Maßnahmen erforderlich sind.

Weitere Beteiligung am Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

7. Private Stellungnahme

Festsetzung der Dachformen entlang der Dettinger Straße.

Aus städtebaulicher Sicht soll die große Varianz an Dachformen auf die geeigneten Dachformen (Satteldach und Walmdach), welche bereits aus den denkmalgeschützten Gebäuden hervorgehen, für ein einheitlicheres Straßenbild entlang der Dettinger Straße reduziert werden.

Anregung zur Gebäudehöhe.

Die Einführung einer besser messbaren Geländehöhe sorgt für Klarheit bei künftigen Bauanträgen. Die bisherige Regelung birgt aufgrund der nicht eindeutigen Messpunkte ein Konfliktpotenzial.

Die Festsetzung wurde klarstellend ergänzt.

In HB1 (Höhenbeschränkung 1) wird die Firsthöhe auf 16,50 Meter angehoben. In HB2 (Höhenbeschränkung 2) lag bei der Planerstellung eine falsche Plangrundlage vor. Die Gebäudehöhe wird auf 30,00 Meter erhöht.

Gestaltung der Dächer	Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine angemessene Dachlandschaft erzielt. Vor allem entlang der Dettinger Straße sind aus planerischer Sicht diese Vorschriften notwendig, um im sensiblen Kontext zur denkmalgeschützten Bebauung agieren zu können.
Bauweise	Entlang der Dettinger Straße wird aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude die offene Bauweise festgesetzt, um die prägenden Abstände der einzelnen Baukörper zu sichern. Dies soll auch für künftige Vorhaben im nicht denkmalgeschützten Bereich gelten.
Baulinie entlang der Dettinger Straße	Die Baugrenze entlang der Dettinger Straße wird begradigt. Es entsteht so ein Abstand von circa 5 Meter zur Straße als Vorzone.
Streichen der Anrechenbarkeit der wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze zur Anrechenbarkeit zu 50 Prozent auf die Grundflächenzahl (GRZ).	Die Regelung zur prozentualen Anrechnung besitzt keinen städtebaulichen Hintergrund und ergibt in der Praxis keinen Sinn, da die Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 bereits festgesetzt ist (vgl. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).
Äußere Gestaltung – Herstellung der offenen Stellplätze	Die Bauleitplanung hat die Gründe des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Daher sind PKW-Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material auszuführen. Bei LKW-Stellplätzen und Hofflächen ist aufgrund der erhöhten Verschmutzungsgefahr eine Aufkantung und getrennte Ableitung erforderlich.
Anlage von großflächigen LKW- oder Lagerflächen	Die Festsetzung wurde ergänzt.
Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen fehlt.	Die Festsetzung wurde aufgenommen und in der Begründung beschrieben.
Ausweisung des Bereichs entlang der Dettinger Straße als urbanes Gebiet oder Mischgebiet.	Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird die Dringlichkeit an Gewerbeflächen deutlich. Daher soll der gesamte Bereich als Gewerbegebiet weiterhin festgesetzt bleiben. Alle anderweitigen angesprochenen Nutzungen außer Wohnen sind auch im Gewerbegebiet umsetzbar. Ein verstärkter Anteil an Wohnen kann zu städtebaulichen Spannungen im Hinblick auf die bestehenden lärmintensiven Nutzungen (Autohandel,

	Logistikunternehmen, Außengastronomie) führen.
Ausnahmsweises Zulassen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.	Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen sind in ihrem Bestand geschützt.
Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ)	Falsche Datengrundlage; wurde berichtigt.
Festsetzung begrünter Flachdächer ist bereits vorhanden.	Festsetzung ist bereits vorhanden und wird genauer definiert.
<u>8. Private Stellungnahme</u>	
Anregung zur Gebäudehöhe.	Die Einführung einer besser messbaren Geländehöhe sorgt für Klarheit bei kommenden Bauanträgen. Die bisherige Regelung birgt aufgrund der nicht eindeutigen Messpunkte ein Konfliktpotenzial. Die Festsetzung wurde klarstellend ergänzt. In HB1 wird die Firsthöhe auf 16,50 Meter angehoben. In HB2 lag bei der Planerstellung eine falsche Plangrundlage vor. Die Gebäudehöhe wird auf 30,00 Meter erhöht.
Festsetzung der Dachformen entlang der Dettinger Straße.	Aus städtebaulicher Sicht soll die große Varianz an Dachformen auf die geeigneten Dachformen (Satteldach und Walmdach), welche bereits aus den denkmalgeschützten Gebäuden hervorgehen, für ein einheitlicheres Straßenbild entlang der Dettinger Straße reduziert werden.
Gestaltung der Dächer	Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine angemessene Dachlandschaft erzielt. Vor allem entlang der Dettinger Straße sind aus planerischer Sicht diese Vorschriften notwendig, um im sensiblen Kontext zur denkmalgeschützten Bebauung agieren zu können.
Baulinie entlang der Dettinger Straße	Die Baugrenze entlang der Dettinger Straße wird begradigt. Es entsteht so ein Abstand von circa 5 Meter zur Straße als Vorzone.

Streichen der Anrechenbarkeit der wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze zur Anrechenbarkeit zu 50 Prozent auf die Grundflächenzahl (GRZ).

Die Regelung zur prozentualen Anrechnung besitzt keinen städtebaulichen Hintergrund und ergibt in der Praxis keinen Sinn, da die Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 bereits festgesetzt ist (vgl. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).

Äußere Gestaltung – Herstellung der offenen Stellplätze

Die Bauleitplanung hat die Gründe des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Daher sind PKW-Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Bei LKW-Stellplätzen und Hofflächen ist aufgrund der erhöhten Verschmutzungsgefahr eine Aufkantung und getrennte Ableitung erforderlich.

Anlage von großflächigen LKW- oder Lagerflächen

Die Festsetzung wurde ergänzt.

Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen fehlt.

Die Festsetzung wurde aufgenommen und in der Begründung beschrieben.

Auffüllungen und Abgrabungen größer als 1,20 Meter

Planerisch wird keine Notwendigkeit gesehen größere Auffüllungen und Abgrabungen zuzulassen, da das Plangebiet nur leicht bewegt ist.

Nutzung des Grundstücks für Stellplätze

Die tatsächliche Nutzung ist nicht in den Bebauungsplan einzutragen, sondern die zukünftig vorstellbare. Daher ist kein Eintrag von „St“ im Baufenster notwendig; diese können dort weiterhin realisiert werden, da sie mit entsprechender Festsetzung belegt sind (Fläche für Stellplätze und allgemein im Baufenster).

Ausweisung des Bereichs entlang der Dettinger Straße als urbanes Gebiet oder Mischgebiet

Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.
Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird die Dringlichkeit an Gewerbeflächen deutlich. Daher soll der gesamte Bereich als Gewerbegebiet weiterhin festgesetzt bleiben. Alle anderweitigen angesprochenen Nutzungen außer Wohnen sind auch im Gewerbegebiet umsetzbar. Ein verstärkter Anteil an Wohnen kann zu städtebaulichen Spannungen im Hinblick auf die bestehenden lärmintensiven Nutzungen (Autohandel, Logistikunternehmen, Außengastronomie) führen.

Ausnahmsweises Zulassen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen sind in ihrem Bestand geschützt.

Zulassung von Einzelhandel

Eine städtebauliche Zielvorstellung der Einzelhandelsentwicklung in Kirchheim unter Teck ist der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als bevorzugter, attraktiver und lebenswerter Einkaufs- und Verweilstandort („City first“ – Innen- vor Außenentwicklung). Hierzu trägt der Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dezentralen Lagen bei.

Die Gebiete südlich der Kernstadt werden durch die Märkte Rewe und Denn's als integrierte Nahversorgungsstandorte und Aldi als dezentraler Nahversorgungsstandort versorgt.

Das weiter angestrebte Netz an dezentralen Versorgungseinrichtungen zur optimalen Versorgung der Einwohner und die Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen mit anderen des täglichen Bedarfs (beispielsweise Dienstleistung oder öffentliche Einrichtungen) wird im Geltungsbereich in der Dettinger Straße aufgrund seiner peripheren Lage nicht gesehen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschreibt die lokalen Bedarfe bis ins Jahr 2030 und wurde umfassend erarbeitet. Es zeigt sich, dass bestehende Gewerbegebiete für den produktiven Teil vorgehalten werden sollen.

Ausnahmsweise kann eine Einzelhandelsnutzung, die im engen Zusammenhang mit dem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb steht und eine untergeordnete Bedeutung hat, zugelassen werden.

Festsetzung begrünter Flachdächer ist bereits vorhanden.

Festsetzung ist bereits vorhanden und wird genauer definiert.

Anregungen zum „Grünen Quartier Dettinger
Au“

Aus planerischer Sicht erscheint die Gewerbefläche für Produktion wichtiger als für Einzelhandelsnutzungen, die über das Einzelhandelskonzept in die integrierten Lagen gesteuert werden sollen.

Die Lage als gemischtes Quartier ist in Anbetracht der umliegenden Nutzungen (Autobahn, Gewerbe) kritisch zu sehen. Gerade die Wohnnutzung erfordert eine wohnungsnahen Freiraumqualität, die am Standort nicht erzielt werden kann.