

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/035**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Schwenker, Bernadette  
 Telefon: + 49 7021 502-416

AZ:  
 Datum: 10.02.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelhütte" - 2. Änderung**  
**gemäß § 13a BauGB**  
**Planbereich Nr. 07.05/2**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Satzungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 02 - Objektpläne Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 03 - Begründung Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 04 - Untersuchung Artenschutz (ö)
- Anlage 05 - Untersuchung Schallschutz (ö)
- Anlage 06 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 07 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 08 - Durchführungsvertrag (nö)

#### **BEZUG**

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelhütte" - 2. Änderung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim - Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 80 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/072)

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelhütte" - 2. Änderung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim - Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 30.11.2022 (§ 53 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/010)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 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 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### 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 CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-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 <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.

## ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag vom 31.03.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
3. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelhütte“ - 2. Änderung gemäß § 13a BauGB, Planbereich Nr. 07.05/2, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 I S. 1,4)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 17.05.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelhütte“ - 2. Änderung  
gemäß § 13 a BauGB  
Planbereich Nr. 07.05/2  
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 14.06.2021 / 28.03.2022 / 09.03.2023 und den Objektplänen vom 27.10.2022.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 14.06.2022 / 28.03.2022 / 09.03.2023.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Die Dyck Bauen und Wohnen GmbH plant auf dem Grundstück Flurstück Nr. 678, Gemarkung Kirchheim, ein neues Wohnhaus zu errichten. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Zur Ermöglichung der Planung ist die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Diese Änderung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

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

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Die Hinweise wurden ergänzt (Geotechnik, Landeskreislaufwirtschaftsgesetz).
2. Die Begründung wurde ergänzt (Starkregen, ÖPNV).

### **Sachstand:**

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) hat in seiner Sitzung vom 30.11.2022 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt.

Private Stellungnahmen beziehungsweise Anregungen gingen nicht ein.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom, NABU, Regierungspräsidium Stuttgart – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz, Verband Region Stuttgart, Vodafone GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung.

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

## **Anregung**

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

#### Raumordnung

Allgemein wir darauf hingewiesen, ein Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen. Wir weisen auf erhebliche Prüfpflichten insbesondere Starkregenereignisse betreffend hin.

Gemäß des Bundesraumordnungsplans Hochwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel). Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQ<sub>extrem</sub> vorzufinden.

Die Stadt Kirchheim unter Teck erarbeitet die Starkregengefahrenkarten derzeit schrittweise für ihr Siedlungsgebiet und zwar der Problemintensität entsprechend von West nach Ost. Für Lindorf und Ötlingen liegen Starkregengefahrenkarten vor, welche auch auf der städtischen Homepage veröffentlicht ist. Für das Plangebiet liegen dagegen derzeit noch keine fertigen Starkregengefahrenkarten vor, sie werden gerade erarbeitet. Diese Information wird in der Begründung ergänzt.

Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele der Bruttowohndichte sind umzusetzen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht 15 Wohneinheiten auf 0,1 Hektor Fläche. Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 80 EW/ha ist somit bei Weitem eingehalten.

Nach Inkrafttreten des Planes wird um eine digitale Planfertigung und den Bekanntmachungsnachweis gebeten.

Erfolgt über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

### **2. Regierungspräsidium Freiburg**

Auf die Stellungnahme von 28.09.2021 wird verwiesen.

Die in dieser Stellungnahme abgegebenen Hinweise zur Geotechnik werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3. Landratsamt Esslingen**

#### I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der Anschluss an den Kanal zur „Lauter“ ist mit dem Gruppenklärwerk abzustimmen.

Der Architekt hat den Kanalanschluss bereits mit dem Gruppenklärwerk abgestimmt.

Verschmutztes Regenwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er wurde dem Investor zur Information weitergeleitet.

Eine Regenwassernutzung wird empfohlen. Dieses Brauchwasservolumen wäre dann zusätzlich zum Rückhaltevolumen herzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er wurde dem Investor zur Information weitergeleitet.

Für das Vorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Aspekt ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

Der ermittelte Bemessungswasserspiegel wird erst im Wasserrechtsverfahren festgelegt.

Der Hinweis betrifft die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Er wurde dem Investor zur Information weitergeleitet.

## II. Naturschutz

Nach Vorlage der Untersuchung zum Artenschutz bestehen nunmehr keine Bedenken gegen den Planentwurf. Die in der Untersuchung genannten Vorgaben und Maßnahmen sind einzuhalten beziehungsweise umzusetzen.

Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

## IV. Gesundheitsamt

### 1. Trinkwasser-Installation

Es werden Hinweise zur Trinkwasserinstallation gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### 2. Baustoffe

Es werden Hinweise für die zur Anwendung kommenden Baustoffe gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### 3. Abfallbeseitigung

Es werden Hinweise zur Abfallbeseitigung gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### 4. Tiefgarage

Die Belüftungsschächte der Tiefgarage sind so anzuordnen, dass keine Abluft in die Wohnungen gelangt. Zudem sind in der Nähe der Abluftschächte keine Verweilmöglichkeiten zu schaffen.

Die Hinweise sind bereits in die Planung miteingeflossen.

### 5. Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder Bodenbelastungen zum Beispiel als Folge vorausgegangener Nutzungen erfolgt ist. Sollten sich nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu informieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt, siehe Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung Belastungen ergeben, wird die Stadt das WBA informieren.

#### V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### VI. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

In der Begründung könnte auf Seite 4 noch die 100 Meter vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle „Hahnweidstraße“ ergänzt werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### VII. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

#### VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Breite der Straßen reicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen aus, ergänzend hierzu werden allgemeine Feststellungen gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

#### IX. Untere Abfallrechtsbehörde

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Vorhaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes und Nachweis im konkreten Zulassungsverfahren sollte im Textteil hingewiesen werden.

Der angesprochene Aspekt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4. Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar**

Wir schließen uns der Stellungnahme des Landratsamt Esslingen vom 20.10.2021 bezüglich der Regenwasserbehandlung an.

Die Vorgaben des genannten Schreibens bezüglich der Regenwasserbehandlung wurden in der Planung berücksichtigt.

Bitte um weitere Beteiligung, wenn in unserem Eigentum befindliches Leitungssystem benutzt wird.

Der Hinweis betrifft die nachfolgenden detaillierten Planungen. Er wurde dem Investor zur Information weitergeleitet.

## **5. Netze BW GmbH**

Unsere Stellungnahme vom 15.10.2021 besitzt weiterhin Gültigkeit.

In der Stellungnahme von 15.10.2021 genannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

### **Bisheriges Bauleitplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelhütte“ - 2. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.09.2021 bis 21.10.2021 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2022/010, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) am 30.11.2022 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend ein Auszug aus der Sitzungsvorlage IWU/2022/010:

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

##### Naturschutz

Bei den geplanten Maßnahmen ist insbesondere das mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Dies schließt auch die Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen ein.  
Auf Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte und bezüglich Falleneffekten für Kleintiere wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregung Nisthilfen anzubringen, möglichst standortheimische Bäume zu verwenden und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die Hinweise zu Nisthilfen und zur Verwendung standortheimischer Bäume werden zur Kenntnis genommen.  
Die Flachdächer des Nebengebäudes und des Vordachs werden begrünt.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen.

Zwischenzeitlich wurden eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der

Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Abbruchzeiten, Vogelfreundliche Verglasung) nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Wenn Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen des Artenschutzes nicht zu vereinbaren sind und sich diese als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Es wurde eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Auf dieser Basis sind keine dauerhaften artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Bebauungsplan erkennbar.

### Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich: Früh- und hochmittelalterliche Siedlung und frühneuzeitliche städtische und herrschaftliche Ziegelhütte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).

Weiterhin bestand innerhalb des Geltungsbereichs die abgegangene städtische Ziegelhütte, das 1795 erbaute Wohnhaus blieb bis heute erhalten. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Insbesondere in Verbindung mit dem Tiefgaragenbau ist mit einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Kulturdenkmälern zu rechnen. Demgegenüber bestehen erhebliche Bedenken.

Der Bauherr ist informiert und bereits in Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Das weitere Vorgehen wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege gemeinsam erörtert.

Nach erfolgter bauhistorischer Bewertung des Gebäudes Ziegelstraße kann der Abbruch bis auf Erdgleiche erfolgen. Auf die Beachtung der Regelungen der §§ 20 ff. DSchG wird hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Gebäude wurde zwischenzeitlich bis auf Erdgleiche abgebrochen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten bedarf es einer archäologischen Untersuchung aller von Bodeneingriffen betroffener Areale. Zunächst sind archäologische Sondagen zielführend. Sollten hierbei Kulturdenkmale angetroffen werden, können anschließend Rettungsgrabungen notwendig werden. Erst nach Abschluss der erforderlichen Dokumentationsmaßnahmen kann die Baufreigabe erfolgen. Die Kosten für sämtliche Erkundungs- und Rettungsgrabungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Der Bauherr ist informiert und bereits in Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die Angelegenheit, insbesondere auch die Kostenübernahme, ist Regelungsinhalt des Durchführungsvertrags.

## **2. Landratsamt Esslingen**

### **I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Die Abwasserableitung und die Regenwasserbehandlung sind gemäß Schmutzfrachtberechnung 2017 ordnungsgemäß möglich, die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern oder gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten, wobei im Vorfeld zu prüfen ist, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Bei einer Einleitung in die Lauter, ggf. über die bestehende Entlastungsleitung des RÜ 44, ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 l/qm versiegelter angeschlossener Fläche und ein Drosselablauf von 10 l/s je Hektar vorzusehen.

Sollte eine Niederschlagswasserversickerung oder eine Einleitung in die Lauter nicht möglich sein, kann einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers (Rückhaltevolumen 30 l/qm, Drosselabfluss 10 l/s je Hektar) in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Die Maßnahmen sind in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Festsetzungen zu minimieren (Dachbegrünung, versickerungsfähige Wege und Stellplatzflächen).

Ob die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung vorliegen wurde nicht geprüft.

Es sind unter bindigen Deckschichten quartäre Flusskiese und Sande mit einer oberflächennahen Grundwasserführung in hydraulischer Verbindung mit der Lauter zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Tiefgarage sowie Erschließungs- und Gründungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen. Daher sind hydrogeologische Erkundungen durchzuführen.

Der vorgeschlagene Hinweis zum Umgang mit Grundwasser bei Baumaßnahmen soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Objektplänen des Vorhabenträgers erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter mit einem Rückhaltevolumen von 30 l/qm versiegelter angeschlossener Fläche (Zisterne). Der Drosselablauf vom 10 l/s je Hektar ist ebenfalls vermerkt.

Da die Objektpläne des Vorhabenträgers Bestandteil des Bebauungsplans sind, kann auf eine entsprechende textliche Festsetzung verzichtet werden, die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

Die Wegeflächen werden gemäß den Objektplänen des Vorhabenträgers versickerungsfähig ausgestaltet. Die Flachdächer des Nebengebäudes sowie des Vordachs werden begrünt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um die beschriebene Situation ergänzt. Der Vorhabenträger hat bereits eine hydrogeologische Untersuchung in die Wege geleitet.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## II. Naturschutz

Es bestehen derzeit grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken. Erst durch einen gutachterlichen Nachweis, mindestens im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse, wird die Umsetzung des Bauvorhabens möglich. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind auch bei Gebäudeabbrüchen zu beachten. Da die Bebauungsplanänderung ein konkretes Vorhaben betrifft, sind die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplans abzuhandeln, lediglich ein Hinweis auf die Verbotstatbestände ist dabei nicht ausreichend. Es wird auf den Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ hingewiesen.

Zwischenzeitlich wurden eine Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Abbruchzeiten, Vogelfreundliche Verglasung) nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

## III. Gewerbeaufsichtsamt

Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Art der baulichen Nutzung wird daher nicht festgesetzt, sie ergibt sich aus den Objektplänen. Das Vorhaben fügt sich mit seinen Wohnungen in die umgebende Bebauung ein, welche von gewerblichen Nutzungen und Wohnen geprägt ist.

Auf Grund der aus dem Entwurf der Lärmaktionsplanung genannten Pegel, welche nur die Schöllkopfstraße betreffen, sowie auf Grund dessen, dass darin die Bahnlinie nicht berücksichtigt wurde, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen.

Der Vorhabenträger hat ein Gutachten, welches auch den Schallschutz gegen Außenlärm untersucht, beauftragt. Gemäß diesem Gutachten sind u.a. bei den Fensterelementen Schalldämmungen erforderlich. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## IV. Gesundheitsamt

### 1. Trinkwasser-Installation

Es werden Hinweise zur Trinkwasserinstallation gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### 2. Baustoffe

Es werden Hinweise für die zur Anwendung kommenden Baustoffe gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### 3. Abfallbeseitigung

Es werden Hinweise zur Abfallbeseitigung gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### 4. Tiefgarage

Die Belüftungsschächte der Tiefgarage sind so anzuordnen, dass keine Abluft in die Wohnungen gelangt. Zudem sind in der Nähe der Abluftschächte keine Verweilmöglichkeiten zu schaffen.

Die Hinweise wurden dem Investor zur Information weitergeleitet und sind in die Planung miteingeflossen.

### 5. Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder Bodenbelastungen z.B. als Folge vorausgegangener Nutzungen erfolgt ist. Sollten sich nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu informieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt, siehe Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung Belastungen ergeben, wird die Stadt das WBA informieren.

### V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### VI. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

In der Begründung könnte noch die 100 Meter vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle „Hahnweidstraße“ ergänzt werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### VII. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

### VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Breite der Straßen reicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen aus, ergänzend hierzu werden allgemeine Feststellungen gegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter gegeben.

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden detaillierten Gebäudeplanungen. Sie wurden dem Investor zur Information weitergeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Erdmassenausgleich zu betrachten ist. Eine Nichtbeachtung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Für Abbruch von Gebäuden ist ein Abfallverwertungskonzept erforderlich.

Der Bebauungsplan definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zum bestehenden Gelände. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Dieser Punkt wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

### IX. Umweltschutzamt

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz verlangt, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Bei der Konzeption von Baugebieten ist der Vermeidung von Bodenaushub Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Angaben, diese sind nachzureichen. Auf eine mögliche Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zum bestehenden Gelände. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Dieser Punkt wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

### 3. Netze BW

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gasversorgungsanlagen vorhanden. Bei Interesse der künftigen Bauherren kann das geplante Gebäude mit Erdgas versorgt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Erkundungs- und Sicherungspflicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 4. DB Immobilien

Auf die durch die Eisenbahn entstehenden Immissionen wird vorsorglich hingewiesen.

Der Vorhabenträger hat ein Gutachten, welches auch den Schallschutz gegen Außenlärm untersucht, beauftragt. Gemäß diesem Gutachten sind u.a. für die Fensterelemente Schalldämmungen erforderlich. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Durchführungsvertrag:**

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt die Übernahme der Planungskosten, sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben und schreibt die Durchführungsfristen fest. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger darin die Vorgaben der Sozialbauverpflichtung umzusetzen,

indem er zwei Wohnungen gemäß des Landeswohnraumförderungsgesetzes errichtet und an berechnete Personen vergibt. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.