

Kümmerle, Oliver

Von: Schwenger, Claudia (RPS) <Claudia.Schwenger@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. Januar 2022 09:01
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: 2022-01-27 STN Ref. 21 zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hungerbrünnele"- 2. Änderung, Verfahren nach § 13 a BauGB, Beteiligung
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Kategorien: 27022_Hungerbrünnele - 2. Änderung

Sehr geehrter Herr Kümmerle,
sehr geehrte Damen und Herrn,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren (Bebauungsplan „Hungerbrünnele – 2. Änderung“ in Kirchheim unter Teck, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Referat 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungsnahme des Regierungspräsidiums.

Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind.

Wir bitten am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form zugehen zu lassen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft
Frau Cornelia Kästle
Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14224
Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt
Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege
Herr Lucas Bilitsch
Tel. 0711/904-45170

E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schwenger

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstraße 21
70565 Stuttgart

Telefon: 0711 / 904 - 12105

E-Mail: claudia.schwenger@rps.bwl.de

Kümmerle, Oliver

Von: Graf, Dr. Bettine (RPS) <bettine.graf@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Dezember 2021 11:29
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: B-Plan Hungerbrünnele 2. Änd. in Kirchheim Teck

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Kategorien: 27022_Hungerbrünnele - 2. Änderung

Sehr geehrter Herr Kümmerle,
vielen Dank für die Beteiligung in o.g. Verfahren.
Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet "Versteinerungen Holzmaden" (gem. § 22 DSchG). Wir bitten einen Hinweis auf die entsprechenden Auflagen.

Mit freundlichen Grüßen
Bettine Graf

[Dr. Bettine Graf](#)

Referentin für Inventarisierung Vor- und Frühgeschichte
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 – Fachgebiet Archäologische Inventarisierung
Berliner Straße 12
73728 Esslingen a.N.
Telefon: 0711/90445-227

E-Mail: bettine.graf@rps.bwl.de

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtverwaltung
Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Freiburg i. Br., 13.01.2022
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-13225

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hungerbrünnele" - 2. Änderung, Planbereich 27.02/2, Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)

Beteiligung der Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1

Ihr Schreiben Az. 621.41/221-kü vom 01.12.2021

Anhörungsfrist 21.01.2022

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hochterrassenschotter mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern das anstehende Festgestein der Numismalismergel-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Oliver Kümmerle
Postfach 14 52
70026 Stuttgart

Stuttgart, den 12. Januar 2022
Ansprechpartner/in: Frau Borth
Telefon: +49 (0)711 22759-930
E-Mail: planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen: 45.1/2022/ub
220112_Hungerbrunnele_2_Aend_StN

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Hungerbrünnele – 2. Änderung“ in
Kirchheim u.T.

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 01. Dezember 2021
Ihr Zeichen: 621.41/221-kü

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wir bitten Sie, uns über die Rechtskraft des Bebauungsplans zu informieren und uns ein
Exemplar der Planunterlagen möglichst in digitaler Form zu überlassen.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Borth

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart

Hauptbahnhof (8 Min.)

Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70

E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp

Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SOLA DE ST 600

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau
und Baurecht
SG Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-58030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
LRA@LRA-ES.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001782

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

17.01.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hungerbrünnele“ – 2. Änderung
Planbereich Nummer 27.02/2
in Kirchheim unter Teck
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Schreiben vom 01.12.2021, Zeichen: 621.41/221-kü**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt ca. 1,8 km südöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck im Bereich zwischen der Wohnbebauung Lindele/ Pfaffenhalde/ Hungerbrünnele und dem Gewerbegebiet Bohnau, südlich befindet sich die Stiftung „Tragwerk“.

Für den Planbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll eine bisher als Gartenland genutzte Fläche einer Wohn- und Gewerbenutzung zuführen. Dazu ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Mischgebiet (MI)“ festzusetzen. Das Verfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar und soll im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 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

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2017 im Einzugsgebiet der Kläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen ordnungsgemäß möglich. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem.

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.

Nach den gesetzlichen Vorgaben und aus fachlicher Sicht ist Niederschlagswasser, soweit möglich, flächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation zugestimmt werden. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine Rückhaltung (mindestens 30 l je m² versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s*ha Einzugsgebietsfläche) empfohlen, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offenen Mulde oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität.

Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren (Regenwassernutzung, Dachbegrünung, versickerungsfähige Wegeflächen, PKW-Stellplätze etc.).

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind, soweit rechtlich zulässig, im Textteil als Festsetzungen aufzunehmen.

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

Ob die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung des Plangebiets vorliegen, wurde vom WBA nicht geprüft. Der Planungsträger hat dies eigenverantwortlich durchzuführen.

Im betroffenen Plangebiet sind unter quartären Lössüberdeckungen quartäre Flusskiese und -sande zu erwarten, die von Tonsteinen des Unterjuras unterlagert werden. Nach den Erkenntnissen aus umliegenden Baugrunderkundungen ist mit einer oberflächennahen Grundwasserführung zu rechnen.

Demnach ist davon auszugehen, dass bereits bei Vorhaben mit einfacher Unterkellerung die Gründungskörper und Untergeschosse bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

Die deshalb erforderlichen hydrogeologischen Erkundungen der Grundwassersituation sollten möglichst frühzeitig durchgeführt werden. Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem WBA in fachtechnischer Sicht abzustimmen und gemäß § 43 Absatz 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Grundsätzlich sind die Grundwasserstände zu erkunden und über einen längeren Zeitraum zu beobachten. Es sollte zumindest eine Trocken- und eine Nassperiode beobachtet werden. Bei kürzeren Beobachtungszeiträumen sind gegebenenfalls Zuschläge zu den gemessenen Werten zu berücksichtigen. Die Erkundung muss tiefer reichen als die tiefste geplante Erschließungs- oder Gründungsmaßnahme.

Grundsätzlich sind die folgenden Punkte für das Bauen im Grundwasser zu berücksichtigen und als Hinweise in den Textteil mitaufzunehmen:

„Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.

Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die hierfür erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es darf entlang von Kanälen und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Bei Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Zulassungsverfahren für die Einzelbauvorhaben zu beteiligen.“

Sofern die vorgenannten Punkte in den Textteil des Bebauungsplans mit aufgenommen werden, bestehen keine Bedenken.

II. Untere Naturschutzbehörde

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf.

Ein geplantes Vorhaben 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 Bauvorhabens möglich.

In diesem Zusammenhang ist für die Entwicklung des Bebauungsplans mindestens eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse anzufertigen und der unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen.

Aufgrund des Gehölzbestandes und der Fläche wird jedoch angeregt, direkt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Die an den Planbereich, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als MI gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden soll, angrenzenden Betriebe im Gewerbegebiet „Bohnau“ haben ihre betrieblichen und organisatorischen Abläufe möglicherweise auf die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzung zum Zeitpunkt der Genehmigung abgestellt, die im Planbereich bisher hauptsächlich durch eine weniger empfindliche gewerbliche Nutzung geprägt war.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, bedarf es einer erkennbaren und sorgfältigen Bestandsaufnahme und -analyse der gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die Einzelheiten vor allem hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zu umfassen hat. Dazu wird angeregt, die Belastung des Plangebiets mit gewerblichen Immissionen schalltechnisch erheben zu lassen und das Ergebnis in Relation zum Schutzanspruch eines MI zu setzen.

MI zeichnen sich durch eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbebetriebe aus.

Im Hinblick auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet ist eine der Eigenart des MI gerecht werdende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erforderlich, um der geplanten „Abpufferungsfunktion“ des Mischgebietes gerecht werden zu können.

Diese städtebauliche Abfolge dient somit dem Schutz und den Interessen an der Erhaltung der gewerblichen Nutzung.

Die vorliegende Planung wird dem Gebietscharakter eines MI nicht gerecht. Insofern müssen Bedenken gegen die Ausweisung eines MI erhoben werden, da nur eines der insgesamt acht Reihenhäuser für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und das Gebiet dadurch hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt wird.

Stattdessen wird angeregt zu prüfen, ob das komplette Plangebiet als „urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden kann. Durch ein urbanes Gebiet wird im innerörtlichen Bereich eine stärkere Verdichtung und Lösungsmischung ermöglicht und auf ein gesetzlich geregeltes Nutzverhältnis verzichtet. Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass neben dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen untergebracht werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Unter Hinweis auf die Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2017) wird das Plangebiet am östlichen Rand vermehrt mit Straßenverkehrslärm (A8 und Tannenbergsstraße) belastet. Es ist davon auszugehen, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Diesem Umstand ist im weiteren Verfahren Rechnung zu tragen, insbesondere mit Blick auf den hohen Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung.

Südlich angrenzend laufen derzeit die Planungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Bohnau“. Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren „Bohnau-Süd“ ist bereits aufgestellt. Es wird angeregt, die Planungen der Reihenhausbauung darauf abzustellen.

Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht 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 Gebietes ausreichen, um die Versorgungssicherheit der Stadt Kirchheim unter Teck quantitativ zu gewährleisten. Dabei sind unseres Erachtens Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen.

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 + Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken 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 Deutsche Industrie Norm 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

3. 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 unter Teck 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.

4. 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)¹ 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 Herzinfarktrisikos), sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.“*²

¹ Maßeinheit des Schalldruckpegels (umgangssprachlich „Geräuschpegel“), Angabe in Dezibel – hier Bewertungskurve A

² <http://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrs-laerm/strassenverkehrs-laerm>

In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der Bundesimmissionsschutzverordnung, TA Lärm und so weiter und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu Deutsche Industrie Norm 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auftreten³. 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 können⁴.

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der Deutsche Industrie Norm 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 beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Sollten Anhaltspunkte vorliegen, dass Lärmbelastungen bestehen oder zukünftig vorhanden sein könnten, die die Orientierungswerte der Deutsche Industrie Norm 18005 für Wohngebiete überschreiten (möglicherweise gerade bei Plangebieten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten und so weiter), sollte aus umwelthygienischer Sicht geprüft werden, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind beziehungsweise werden, um ein gesundes Wohnen bezüglich der Wohnbebauung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu gewährleisten. Sollte für das betreffende Stadtgebiet bereits ein Lärmaktionsplan vorliegen oder in Entwicklung sein, so sind unseres Erachtens die in diesem Plan formulierten beziehungsweise zukünftigen Vorschläge zum Lärmschutz umzusetzen.

5. Luftschadstoffe

Laut der World Health Organisation (Weltgesundheitsorganisation) Europa ist Luftverschmutzung die zweithäufigste Ursache von Todesfällen aufgrund nicht-übertragbarer Krankheiten. Im Jahr 2016 waren in der Europäischen Region der World Health Organisation (Weltgesundheitsorganisation) 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.

³ Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nummer 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

⁴ Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar? Januar 2004

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 Erwachsenen⁵.

Liegen Anhaltspunkte vor, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe auch unter Beachtung von Vorbelastungen überschritten sein oder werden könnten (möglicherweise gerade bei innerstädtischen Plangebieten oder unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten und so weiter), sollte aus umwelthygienischer Sicht ein lufthygienisches Gutachten unter Berücksichtigung klimatischer Verhältnisse erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, um die Anforderungen des § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu einzuhalten.

6. 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 „Monitoringbericht⁶ 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.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 4158/1 nicht mehr aktuell (Fortführungsnachweis 2020/9).

Es wird empfohlen, den Plan in diesem Punkt noch zu berichtigen.

VI. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung

Herr Andreas Hönes, Tel. 0711 3902-44140

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

⁵ [http://www.euro.WorldHealthOrganisation\(Weltgesundheitsorganisation\).int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019](http://www.euro.WorldHealthOrganisation(Weltgesundheitsorganisation).int/de/health-topics/environment-and-health/pages/news/news/2019/6/beat-air-pollution-to-protect-health-world-environment-day-2019)

⁶ GE-I-1: Hitzebelastung + Bewusstsein in der Bevölkerung | Umweltbundesamt und GE-I-2: Hitzebedingte Todesfälle | Umweltbundesamt

Das Plangebiet liegt ca. 230 beziehungsweise 290 Meter entfernt von den Bushaltestellen „Kirchheim (T) Bohnau“ und „Kirchheim (T) Bohnauhaus“. 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.

VII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen

Herr Kenner, Tel. 0711 3902-42124

Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken:

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung mit mindestens 48m³/h über zwei Stunden nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich gegebenenfalls höhere Anforderungen aufgrund der Industriebau-Richtlinie.

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.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

VIII. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Die Müllbehälter müssen in der „Tannenbergsstraße“ bereitgestellt werden, da die anderen Zufahrtswege für Müllfahrzeuge nicht befahrbar sind.

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 Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren.

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 Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

IX. **Umweltschutzamt**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG 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.

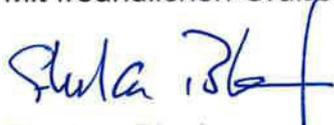
Diese rechtliche Neuregelung verstärkt die bereits geltende Rechtslage, dass nach § 10 Landesbauordnung (LBO) ein Erdmassenausgleich für den Geltungsbereich der LBO von den zuständigen Baurechtsbehörden bereits vor der Neuregelung des LKreiWiG verlangt werden konnte.

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 Bundesbodenschutzverordnung 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 Bundesbodenschutzgesetzes 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 18.02.2022 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




Abt. Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck
z. Hd. Herr Kümmerle
73230 Kirchheim unter Teck

21. Januar 2022

Einspruch zum Bebauungsplan „Hungerbrünnele“ Planbereich Nr. 27.02/2

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

wie bereits telefonisch besprochen, habe ich diverse Einsprüche:

- In Ihrem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein durchgezogenes Bepflanzungsgebot zu den Flurstücken 4159/13 und 4159/14 vorgeschrieben.
In den Plänen des Architekturbüros ist keine durchgehende Hecke vorgesehen/ingezeichnet.
Dies ist für mich nicht akzeptabel.
- In den Architekturplänen ist in keiner Zeichnung/Gebäudeschnitt die Höhe (Meereshöhe) der EK-OK Rohbodendecke angegeben/ersichtlich.
- Die Gebäude Beim Hungerbrünnele 1 + 3 haben eine erlaubte maximale Firsthöhe von 7,3 m. Die geplanten Reihenhäuser sollen eine Firsthöhe von 11 Metern bekommen. Diese Höhendifferenz ist nicht akzeptabel.
(Die hohen Gebäude der Stiftung Tragwerk sind von meinem Grundstück weit entfernt. Zudem besteht hierfür ein Sonderrecht).

Meine Kompromissvorschläge wären:

- Sie verringern die Dachschräge auf eine Mindestdachneigung welche für eine Ziegeldachdeckung zulässig ist.
- Sie graben das Gebiet tiefer ab. Somit liegt die EK-OK Rohbodendecke (Meereshöhe) von beiden Reihenhäusern tiefer. In der Variante (3) 1C-Ansicht Nordwest (Giebel) ist ein Höhenabsatz zum angrenzenden Parkplatz des Stiftung Tragwerk eingezeichnet. Dieser könnte fortlaufend in Form eines Erdwalls wo das Bepflanzungsgebot zu den Flurstücken 4159/13 und 4159/14 vorgeschrieben ist, durchgehend angehäuft und bepflanzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

