



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart

Eisenbahn-Bundesamt, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Postfach 1452
73222 Kirchheim unter Teck

über email

Bearbeitung: Petra Eisele
Telefon: +49 (721) 1809-141
Telefax: +49 (721) 1809-9699
E-Mail: EiseleP@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 07.04.2021
EVH-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/019-2021#060

Betreff: Kirchheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dettinger Au-Süd“ — 3. Änderung,
Planbereich Nr. 17.04/3, Gemarkung Kirchheim
Bezug: Ihr Schreiben vom 26.03.2021, Az. 621.41/221-kü
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 31.03.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Ich weise vorsorglich auf das in der Nähe befindliche planfestgestellte und sich im Bau befindliche Großvorhaben Stuttgart-Ulm hin. Für noch nicht fertiggestellte Flächen sind die Baulogistik und auch eventuelle Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Hausanschrift:
Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0
Fax-Nr. +49 (721) 1809-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Wegen der daraus resultierenden Beschränkungen wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts.

Die Anschrift lautet:

Großprojekt Stuttgart Ulm GmbH

Räpplestr.17

70191 Stuttgart

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eisele

Kümmerle, Oliver

Von: López Mellado, Teresa (RPS) <Teresa.LopezMellado@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 29. April 2021 10:34
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Bebauungsplan "Dettinger Au Süd - 3. Änderung", Planbereich 17.04/3, Gemarkung Kirchheim, § 4 Abs. 1 BauGB, Ihr Schreiben vom 26.03.2021, Ihr Zeichen: 621.41/221-kü

Sehr geehrter Herr Kümmerle,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme 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 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird ausdrücklich begrüßt. Hinsichtlich des sog. „Eigenverkaufs“ wird angeregt, eine absolute Flächenobergrenze bzw. eine prozentuale betriebsbezogene Flächenbegrenzung in den Textteil aufzunehmen.

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 an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und Großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

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 Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14224
Karsten.Grothe@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
Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Teresa López Mellado

Kümmerle, Oliver

Von: Bilitsch, Lucas (RPS) <Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. Mai 2021 14:59
An: Kümmerle, Oliver
Cc: Schneider, Gerhard (RPS); Brenner, Dr. Dorothee (RPS); Steudle, Andrea (RPS); Preßler, Dr. Karsten (RPS)
Betreff: STN LAD BPL Dettinger Au-Süd, 3. Änderung, Kirchheim Teck

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Kategorien: 17043_Dettinger Au-Süd - 3. Änderung

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren „Dettinger Au-Süd, 3. Änderung“ in Kirchheim unter Teck.

Nach fachlicher Prüfung werden Belange der Denkmalpflege innerhalb des vorliegenden Untersuchungsrahmens in folgenden Bereichen berührt:

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmale:

Gartenpavillon, Dettinger Straße, Flstnr. 0-572/25, 0-572/25, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Der aufwendig, nach malerischen Gesichtspunkten gestaltete Gartenpavillon ist eine charakteristische Kleinarchitektur des späten Historismus und war offenbar Bestandteil eines größeren Villengartens, wie sie sich in Zusammenhang mit den Fabrikantenwohnhäuser an der Dettinger Straße im Umfeld der Industriebetriebe finden. Er belegt die Gartenkultur des gehobenen Bürgertums im Deutschen Kaiserreich vor 1900.

Villa Faber mit Gartenhaus, Dettinger Straße 146, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Bei dem stattlichen Gebäude handelt es sich um die Villa des erfolgreichen Kirchheimer Textilfabrikanten Eugen Faber (1843-1903), der in unmittelbarer Nähe 1860 an der Lauter seine Fabrik errichtete. Faber gehörte zu den Industriepionieren in Kirchheim und war auch sozial und politisch engagiert. Sein Wohnhaus war die zweite Unternehmervilla in Kirchheim. Der Bau zeigt charakteristische Elemente des Schweizerhausstils und ist damit eindeutig als vorstädtische Villa gekennzeichnet. Das drückt auch das kleine pittoreske Gartenhaus aus, das nur wenig später den Bau ergänzte und anschauliches Zeugnis großbürgerlicher Gartenkultur in Kirchheim ist.

Fabrikgebäude der Buntweberei Faber, Dettinger Straße 148, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Die Weberei Faber war in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts einer der größten Fabrikbetriebe in Kirchheim. Die überlieferten Bauten dokumentieren die Entwicklung der Fabrikarchitektur jener Zeit.

Villa Faber, Dettinger Straße 150, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Das in zeittypischer Weise nach malerischen Gesichtspunkten errichtete späthistoristische Villengebäude ist wichtiger Bestandteil der Unternehmervillen entlang der Dettinger Straße. Mit ihren geschwungenen Formen zeigt sich die Architektur als bereits vom Jugendstil beeinflusst. Der Bauherr Eugen Faber (1843-1903) zählte zu den herausragenden Unternehmerpersönlichkeiten Kirchheims, der auch sozial engagiert war. Er ließ das Gebäude für seinen Sohn Carl errichten. Das Gebäude belegt den gehobenen Lebensstil des Unternehmertums in der Kaiserzeit und steht beispielhaft für die Villenarchitektur um 1900.

Die genaue Lage der Kulturdenkmalen können Sie der nachfolgenden Kartierung entnehmen.



Da es sich bei den Gebäuden im Bereich der Dettinger Straße um Zeugnisse der Kirchheimer Industriegeschichte handelt, ist die Errichtung gewerblich genutzter Gebäude südlich der Kulturdenkmale grundsätzlich eine stimmige Entwicklung unter Berücksichtigung des historischen Kontexts. Die einzelnen Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen und als Denkmal (D) gekennzeichnet. Jedoch fehlt sowohl im Textteil, als auch im Planteil die Kennzeichnung des im nördlichen Bereich des Plangebiets befindlichen **Kulturdenkmals Gartenpavillon**. Wir bitten daher um den Abgleich mit der angehängten Denkmalkartierung und der Ergänzung des Kulturdenkmals in den Planunterlagen. Darüber hinaus sind die Kulturdenkmale im Bebauungsplan mit einer größeren Baugrenze umrahmt, als die Grundfläche der Gebäude selbst. Sollte diese Festsetzung als Angebotsplanung zukünftiger Bebauung der Flächen verstanden werden, weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass an der Erhaltung der Kulturdenkmale aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m. § 8 DSchG) besteht. Ein Anbau oder eine bauliche Erweiterung der Kulturdenkmale ist keine konservatorische Zielsetzung. Wir bitten die Erhaltung der bestehenden Kulturdenkmale deshalb auch planungsrechtlich abzusichern und regen an, die Baugrenze am Bestand zu orientieren.

Archäologischen Denkmalpflege

Für den westlichen Geltungsbereich sind folgende archäologische Verdachtsflächen mitzuteilen:

- **Abgegangener Galgen (Prüffall, Listen-Nr. 8M)**

Für die Abgrenzung maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



Der Kirchheimer Galgen „uff dem Galgenberg“ wird erstmals 1324 erwähnt. 1624/25 wird er aus Stein errichtet. 1856 sind beim Bau des Fabrikkanals für die Fabersche Fabrik auch menschliche Knochen angetroffen worden, die auf den ehemaligen Standort im Umfeld hinweisend sind. Die genaue Lage ist bislang jedoch noch nicht hinreichend gesichert. In dem ausgewiesenen Bereich ist daher mit weiteren Funden und Befunden des abgegangenen Kirchheimer Hochgerichts, sowie zugehörigen Bestattungen von Hingerichteten zu rechnen. Gegebenenfalls handelt es sich um Primärquellen der älteren Rechtsgeschichte Kirchheims, bei denen es sich aufgrund der heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handelt. Demgemäß muss die archäologische Relevanz evtl. hier durchzuführender Maßnahmen im Einzelfall geprüft werden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist daher notwendig.

Im Hinblick auf eine hinreichende Berücksichtigung wird zunächst gebeten Text-, Planteil und Begründung (Punkt 3.2.8 Denkmalschutz), sowie den Umweltbericht nachrichtlich um die mitgeteilten Informationen zum Kulturgut zu ergänzen.

Planungen die mit Bodeneingriffen (z. B. Wegebaumaßnahmen, sonstige Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen, Rodungen, oder Renaturierungsmaßnahmen) verbunden sind bedürfen einer weiteren Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de). Wir weisen darauf hin, dass archäologische (Vor-)Untersuchungen notwendig werden können, die durch Vorhabenträger zu finanzieren sind und grundsätzlich längere Zeit in Anspruch nehmen können.

Für die übrigen Bereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Bilitsch

M.Eng. Lucas Bilitsch
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 Inventarisierung – städtebauliche Denkmalpflege
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711/ 904 - 45170
Telefax: 0711/ 904 - 45444
E-Mail: lucas.bilitsch@rps.bwl.de
www.denkmalpflege-bw.de

**Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen**

07. Mai 2021

Abteilung _____

☐ Zur Kenntnis und Verbleib ☐ Zur dortigen Erledigung
☐ Zur Stellungnahme/mit Antwortvorschlag
☐ Zur Kenntnis vor/nach Abgang ☐ Zur Unterschrift an BB

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
MOBILITÄT, VERKEHR, STRASSEN

Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Bürgermeisteramt
Kirchheim/Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Herrn Oliver Kümmerle
Postfach 1452
73222 Kirchheim / Teck

Stuttgart 30.04.2021

Name Joachim Findling

Durchwahl 0711 904-14631

Aktenzeichen 46.2

(Bitte bei Antwort angeben)

 **Bebauungsplan u. örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au Süd" - 3- Änderung**
Planbereich 17.04/3, Gemarkung Kirchheim
hier: Behördenbeteiligung
621.41/221-kü v. 26.3.2021

Anlagen

Auszug Bauschutzbereich Segelfluggelände Hahnweide

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

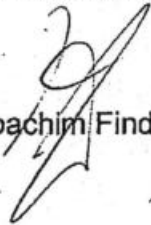
wir bedanken uns als Luftfahrtbehörde für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.

Wie Sie dem beigefügten Auszug des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes Hahnweide entnehmen können, liegt der westliche Teil des Plangeländes im Bauschutzbereich des Segelfluggeländes Hahnweide. Da sich das Plangebiet nördlich der Autobahn A 8 befindet, ist ab einer Bebauungshöhe von mehr als 380 m über NN. die Zustimmung der Luftfahrtbehörde nach § 12 LuftVG erforderlich. Technische Dachaufbauten, wie Kamine, Antennen etc. sind bei der Höhenfestsetzung zu berücksichtigen.

Außerdem dürfen Baugeräte, welche in die Höhe ragen (Kräne, Betonpumpen etc.) erst nach einer Genehmigung der Luftfahrtbehörde aufgestellt werden. Die entsprechende Genehmigung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens 14 Tagen zu beantragen.

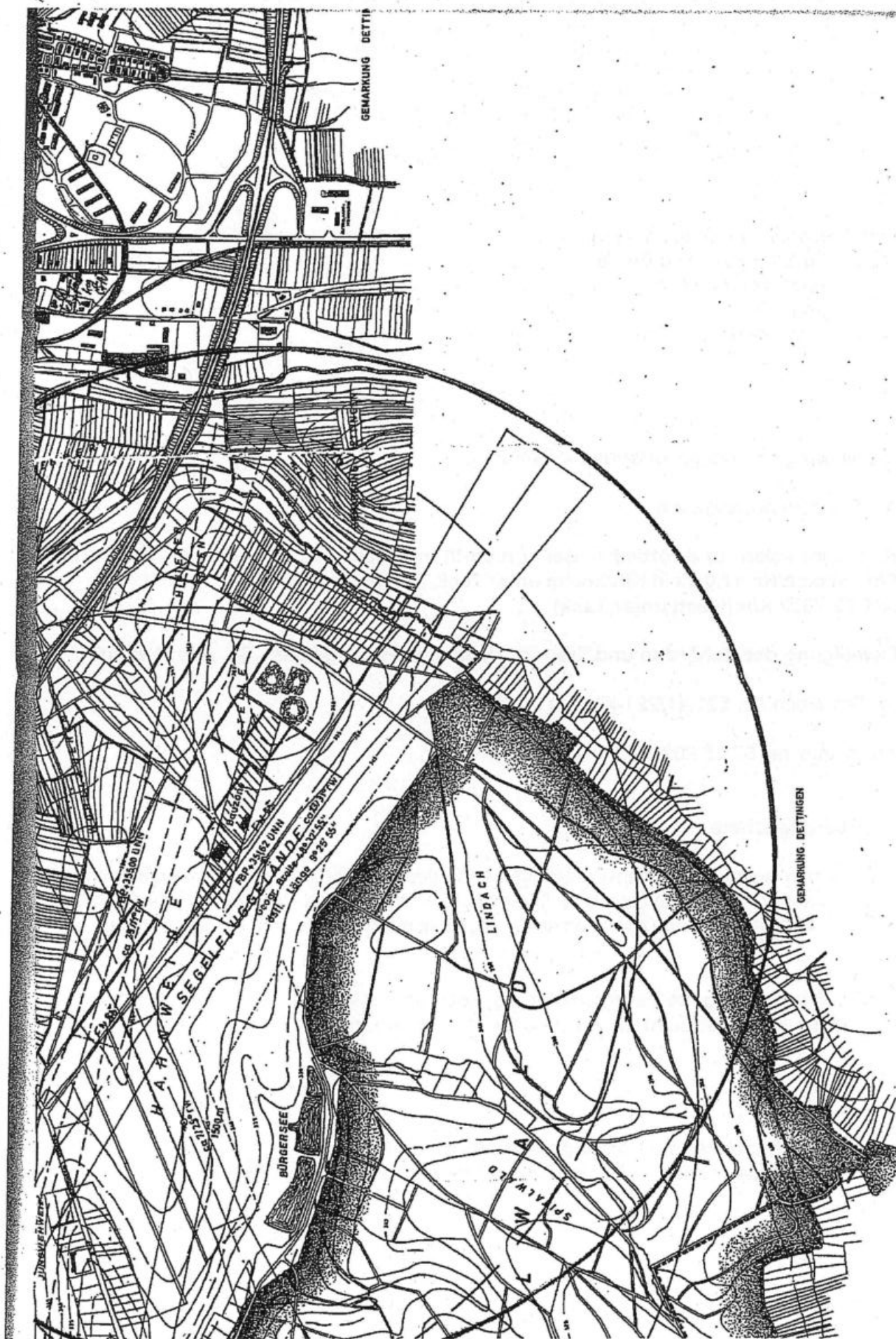
Zivile Flugsicherungsanlagen dürfen durch Bauwerke nicht beeinträchtigt werden. Auf Grund der Nähe des Stuttgarter Verkehrsflughafens (EDDS) wäre dies denkbar. Deshalb ist durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach § 18 a LuftVG dies zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Findling





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
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Freiburg i. Br., 29.04.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-03592

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd, 3. Änderung, Planbereich Nr. 17.04/3 in Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. 621.41/221-kü vom 26.03.2021

Anhörungsfrist 07.05.2021

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 des LGRB 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 im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hochterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

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



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und
Baurecht
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

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32/001730

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

05.05.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Dettinger Au-Süd“ – 3. Änderung
in Kirchheim unter Teck
Planbereich-Nummer 17.04/3
Regelverfahren
Frühzeitige Beteiligung
gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben vom 26.03.2021, Zeichen: 621.41/221-kü

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dettinger Au-Süd“ hat die Sicherung und Freihaltung des bestehenden Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort zum Inhalt. Mit dem angestrebten Ziel, die Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern und entwickeln.

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Planentwurf bis zum 07.05.2021 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 zum Planentwurf:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Oberflächengewässer

Frau Dr. Beate Baier, Tel. 0711 3902-42490

Der Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) ist in den Planunterlagen darzustellen. Dieser ist von baulichen Anlagen und Geländeauffüllungen frei zu halten.

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}). Die HQ_{extrem}-Linie ist in den Planunterlagen darzustellen. In diesem Gebiet ist hochwasserangepasste Bauweise vorzuschreiben (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz — WHG).

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

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

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

Vor der weiteren Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind (siehe auch Ziffer 3 und 4 „Grundwasser“ und „Bodenschutz/ Altlasten“).

Die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter sollte ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Hierbei wäre eine Rückhaltung (mindestens 30 l/m² versiegelte Fläche) und gedrosselte Einleitung (10 l/s*ha Einzugsgebietsfläche) vorzusehen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter oder ins Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Im Bebauungsplan wird eine Vielzahl von Dachformen zugelassen. Gründächer tragen zur Verringerung und zeitlichen Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses bei und werden empfohlen. Eine Abweichung dieser Dachform sollte aus Sicht des WBA nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. In den textlichen Festsetzungen sollten zudem die Dicke der Vegetationsschicht (mindestens 10 cm) sowie die Wasseraufnahmekapazität der Dachbegrünung (mindestens 30 l/m² im Gesamtaufbau) enthalten sein.

Sollte die Dachbegrünung nicht zur Ausführung kommen oder eine geringere Wasseraufnahmekapazität aufweisen, ist das durch die Dachbegrünung nicht erstellte beziehungsweise zu geringe Rückhaltevolumen durch anderweitige Rückhaltemaßnahmen (beispielsweise Retentionszisterne oder offene Mulde) auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Straßenflächen und gewerbliche Hofflächen (von LKW befahrene Anlieferungsbereiche, Umschlagplätze etc.) sind dicht zu befestigen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen respektive bei einer gegebenenfalls vorgesehenen Einleitung in ein Gewässer entsprechend zu behandeln.

Laut Textteil zum Bebauungsplan (Punkt 2.2) sind offene Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Bezeichnung „Stellplätze“ sollte genauer eingegrenzt und in „PKW-Stellplätze“ geändert werden.

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

3. Grundwasser

Frau Sarah Löwenthal, Tel. 0711 3902-43748

Nach den Erkenntnissen aus umliegenden Baugrunderkundungen sind im betroffenen Plangebiet unter bindigen Deckschichten quartäre Flusskiese und –sande der Lauter mit einer oberflächennahen Grundwasserführung zu erwarten, die von den Schichten des Unterjuras unterlagert werden. Demnach ist davon auszugehen, dass Gründungsarbeiten und Vorhaben mit einfacherer Unterkellerung bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

Für geplante Einzelbauvorhaben werden deshalb hydrogeologische Erkundungen erforderlich. Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in fachtechnischer Sicht möglichst frühzeitig 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 bis in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen. Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumlaufbarkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.“

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 erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Planung und Festschreibung von Versickerungseinrichtungen ist mit Hinblick auf die Altlastensituation 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 Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

4. Bodenschutz/Altlasten

Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 390242489

Wie in der Begründung erwähnt, befindet sich im Geltungsbereich der Altstandort „Baumwollwarenfabrik Dettinger Straße 148“.

Aus diesem Grund wird auf folgendes ergänzend hingewiesen:

Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 1 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, ist das Niederschlagswasser schadlos zu beseitigen.

Eine Versickerung ist nur vertretbar, wenn vorher nachgewiesen ist, dass ein Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht zu besorgen ist. Hierzu wären gegebenenfalls weitere Untersuchungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBA erforderlich.

II. Untere Naturschutzbehörde

Herr Nicolas Ruoff, Tel. 0711 3902-42449

Zum Bebauungsplanentwurf bestehen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken.

Derzeit befinden sich ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Bearbeitung. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen dieser Unterlagen abgegeben werden.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

IV. Gesundheitsamt

Frau Anette Eppe, Tel. 0711 3902-41685

Das Gesundheitsamt gibt aus Sicht der Infektionsprävention sowie der Umwelthygiene nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Lärm/ Schallschutz

Die gesundheitlichen Folgen erhöhter Lärmbelastung werden vom Umweltbundesamt aktuell wie folgt beschrieben:

Lärm wirkt unter anderem auf den gesamten Organismus, indem er körperliche Stressreaktionen auslöst (extra-aurale Wirkungen). Dies kann auch schon bei niedrigeren, nicht-gehörschädigenden Schallpegeln geschehen, wie sie in der Umwelt vorkommen (zum Beispiel Verkehrslärm).

Lärm als psychosozialer Stressfaktor beeinträchtigt somit nicht nur das subjektive Wohlempfinden und die Lebensqualität, indem er stört und belästigt. Lärm beeinträchtigt auch die Gesundheit im engeren Sinn. Er aktiviert das autonome Nervensystem und das hormonelle System. Die Folge: Veränderungen bei Blutdruck, Herzfrequenz und anderen Kreislauffaktoren. Der Körper schüttet vermehrt Stresshormone aus, die ihrerseits in Stoffwechselvorgänge des Körpers eingreifen. Die Kreislauf- und Stoffwechselregulierung wird weitgehend unbewusst über das autonome Nervensystem vermittelt. Die autonomen Reaktionen treten deshalb auch im Schlaf und bei Personen auf, die meinen, sich an Lärm gewöhnt zu haben.

Zu den möglichen Langzeitfolgen chronischer Lärmbelastung gehören neben den Gehörschäden auch Änderungen bei biologischen Risikofaktoren (zum Beispiel Blutfette, Blutzucker, Gerinnungsfaktoren) und Herz-Kreislauf-Erkrankungen wie arteriosklerotische Veränderungen („Arterienverkalkung“), Bluthochdruck und bestimmte Herzkrankheiten einschließlich Herzinfarkt.

Sollten Anhaltspunkte vorliegen, dass bezüglich der vorgesehenen Plangebiete Lärmbelastungen vorhanden sein können, die die Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der BImSchV, TA Lärm etc. und die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für Wohn-/ Mischgebiete überschreiten (beispielsweise unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen etc.), sollte aus umwelthygienischer und gesundheitsvorsorglicher Sicht — sofern noch nicht geschehen — eine weitergehende gutachterliche Überprüfung erfolgen, um im weiteren Verlauf der Bauleitplanung ein gesundes Wohnen bezüglich der Wohnbebauung gemäß § 3 Absatz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu ermöglichen.

2. 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 Erwachsenen¹.

Sollten Anhaltspunkt vorliegen, dass gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffe auch unter Beachtung von Vorbelastungen (zum Beispiel Feinstaub, NO_x, SO₂ etc.) überschritten sein/ werden könnten (möglicherweise gerade bei Plangebietten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen etc.), sollte aus umwelthygienischer Sicht geprüft werden, ob Maßnahmen notwendig werden, um ein gesundes Wohnen bezüglich der geplanten Wohnbebauung gemäß § 3 Absatz 1 LBO zu gewährleisten.

3. Elektromagnetische Felder

Verlaufen Hochspannungsleitungen oberirdisch durch Plangebiete, die als Siedlungs- oder Freizeitfläche vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass in Abhängigkeit der Spannung Sicherheitsabstände in Bezug auf den äußersten ruhenden Leiter einzuhalten sind (siehe: „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV (26. BImSchVVwV)“).

4. Klima

Es sollte generell darauf geachtet werden, dass die Bildung von Wärmeinseln vermieden wird. Auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Wärmeinseln wird auf den „Monitoringbericht² 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

5. Altlasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass die Altlastensituation im Planungsbereich mit dem WBA geklärt wurde.

¹ <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>

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

6. Landwirtschaft

Es sollte bei an landwirtschaftliche Fläche grenzenden Plangebietten beim Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg angefragt werden, welche baulichen Mindestabstände eingehalten werden müssen, damit nicht von Menschen genutzte offene Aufenthaltsflächen (Gärten, Terrassen etc.) der Drift von Spritzmitteln ausgesetzt sind.

Des Weiteren sollte geklärt werden, ob auf diesen Flächen Gülle ausgebracht wird, die zu Geruchsbelästigungen und so zu Konfliktsituationen führen könnten.

7. Trinkwasser

Es sollte geprüft werden, ob durch die Umsetzung aller für die Gemeindeentwicklung in Frage kommenden Flächennutzungspläne das Trinkwasserdargebot unter Berücksichtigung der Feuerlöschreserve ausreichend ist.

Rechtsgrundlagen:

- Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz - IfSG) vom Juli 2000 (BGBl. I S. 1045) – in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) – in der aktuellen Fassung
- Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (Gesundheitsdienstgesetz – ÖGDG) vom 17. Dezember 2015 – in der aktuellen Fassung

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Beim Flurstück 510 fehlt die Flurstück-Nummer.

Die Lagebezeichnung „Wendlingen/ Oberlenningen“ ist bei den Grundstücken Flurstück-Nummern 594 und 584/1 anzugeben.

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens „Kirchheim unter Teck“.

Die Klassifizierung WA 2 ist beim Flurstück 510 anzugeben.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 20185/30 für die Flurstücke 586 und 586/6 sowie den Fortführungsnachweis 2020/1 für die Flurstücke 634 und 634/2.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 640/2 und 589/1 nicht mehr aktuell (Fortführungsnachweis 2016/9 und 2016/17).

Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe des Gemarkungsnamens „Kirchheim unter Teck“.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

VI. **Straßenbauamt**

Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-41151

Vom Straßenbauamt werden keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten.

Nachdem vom Planentwurf auch die Bundesautobahn BAB 8 tangiert ist und es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast der neu gegründeten Autobahn GmbH handelt, sollte auch die Autobahn GmbH, Niederlassung Südwest, Augsburg Str. 748 in 70329 Stuttgart (suedwest@autobahn.de) angehört werden.

Zudem ist vom Planentwurf der Bund als Eigentümer des nördlich angrenzenden Geländes der Straßenmeisterei Kirchheim tangiert ist, sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 42, Industriestraße 5 in 70565 Stuttgart angehört werden.

VII. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Guido Kenner, Tel. 0711 3902-42124

Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken:

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.

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 Landesbauordnung für Baden-Württemberg 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 (beispielsweise Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

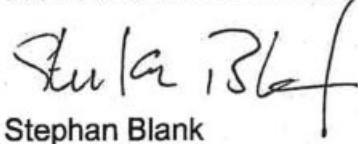
3. Elektrische Oberleitungen

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.

Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischer Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen


Stephan Blank

Unsere Qualität ist ausgezeichnet:



Ein Unternehmen
der EnBW



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	26.03.2021

Datum	04.05.2021
Seite	1/2

Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd“ – 3. Änderung, Gemarkung Kirchheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Stellungnahme Strom:

Für die elektrische Versorgung des Planbereichs bitten wir um Ausweisung eines Stationsstandorts. Die Trafostation sollte von einer öffentlichen Straße her zugänglich sein und benötigt einen Platzbedarf von ca. 5,5m x 4,5m. Aus unserer Sicht haben wir einen geeigneten Bereich im angehängten Plan eingezeichnet.

Stellungnahme Gas Niederdruck:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Anschlussleitungen des Gasniederdrucknetzes der Netze BW GmbH.

Sollten unsere Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein, z. B. durch Überbauung, so sind diese kostenpflichtig zu Lasten des Verursachers umzulegen. Vor Abbruch bestehender Gebäude mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse zu überprüfen und ggf. vom Gasnetz zu trennen.

Dazu ist vor Baubeginn Herr Münchow vom Betriebsservice in Kirchheim/Teck über die Auftragsannahme Tel. 07021 8009-59189 zu informieren.

Bei der Bauausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen.
- Werden Leitungsabschnitte freigelegt, muss eine Benachrichtigung des zuständigen Rohrnetzmeisters erfolgen. Somit können Leitungsisolierungen überprüft und ggf. erneuert werden.
- Bei erkennbaren weitergehenden Schäden müssen wir uns vorbehalten, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern.

Netze BW GmbH

Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon +49 7021 8009-0 · Telefax +49 7021 8009-59100 · 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



- Bei Erstellung von Fundamenten o. ä. ist ein Mindestabstand (Außenkante Fundament zu Außenkante Gasleitung) von 0,60 m einzuhalten.
- Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- Die Versorgungsanlagen sind nicht zu überbauen und müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.

Neu geplante Gebäude können bei entsprechender Wirtschaftlichkeit an das vorhandene Gasverteilnetz angeschlossen werden. Daher möchten wir um weitere Beteiligung am Verfahren bitten.

Stellungnahme Gas Hochdruck:

Außerhalb im Randbereich des aufgestellten Bebauungsplanes, in der Dettinger Straße, verläuft eine Gashochdruckleitung HGD 200 St Sw unseres Unternehmens. Gashochdruckleitungen verlaufen in einem Schutzstreifen von 2 x 3m. Innerhalb des Schutzstreifens müssen grundsätzlich bei Ihrer Planung die aktuellen DVGW Richtlinien in Bezug auf Abstände zur Bebauung, lichte Abstände sowie kreuzende Leitungsabstände zu Gasleitungen beachtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder den Bestand der Gasanlagen gefährden. Die bestehende Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich und ausreichend bemessen sein. Sie muss von Überbauungen freigehalten werden. Die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhengniveaus) und Tiefbauarbeiten gefährdet werden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DVGW GW125 einzuhalten.

Wir gehen davon aus, dass die vorhandenen Gasanlagen in Ihren Planungen berücksichtigt werden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

F. Ehmer

i. A. Franziska Ehmer



Deutsche Bahn AG • Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

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

Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen

26. April 2021

Abteilung _____

☐ Zur Kenntnis und Verleib ☐ Zur dortigen Erledigung
☐ Zur Stellungnahme/n mit Antwortvorschlag
☐ Zur Kenntnis vor/nach Abgang ☐ Zur Unterschrift an OB

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com



22.04.2021

Ihr Zeichen: 621.41/221-kü
Ihr Datum: 26.03.2021

**Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd – 3. Änderung“, Planbereich Nr. 17.04/3,
Gemarkung Kirchheim**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Rechts der Bahnlinie Wendlingen - Oberlenningen, Strecken Nr. 4610, bei km 7,87, ca. 14 m
und mehr abseits

Sehr geehrter Herr Kümmerle,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Gegen die geplante Neuaufrstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrud Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

In unmittelbarer Nähe unserer Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt Kirchheim oder den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

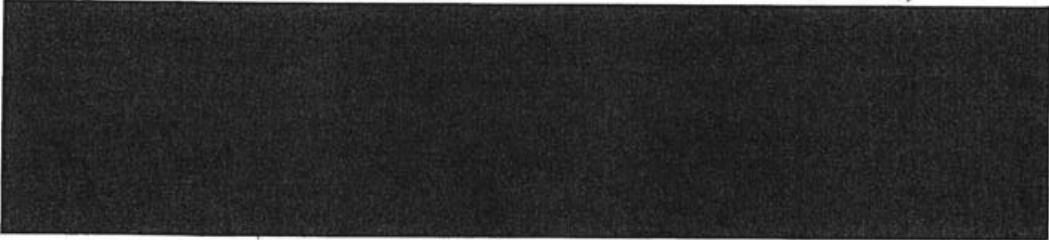
Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 04-SW (E), Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG



Anlagen: ---

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, Email-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen

14. Mai 2021

Abteilung _____

☐ Zur Kenntnis und Verbleib ☐ Zur dortigen Erledigung
☐ Zur Stellungnahme/nur Antwortvorschlag
☐ Zur Kenntnis vor/nach Abgang ☐ Zur Unterschrift an OB

An
Stadtverwaltung Kirchheim
Planungsamt
Marktstr. 14
73230 Kirchheim/Teck

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl
(07021) 48840-0

Datum
07.05.2021

Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd“ - 3. Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchten wir uns an Sie wenden und unsere Anregungen und Bedenken äußern.

„Die Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung zwar neu gefaßt, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Plan nur geringfügig verändert.“ - so zu entnehmen der öffentlichen Bekanntmachung im Teckboten vom 20.03.2021.

Aus unserer Sicht sind die Änderungen, einzelne und in Summe, jedoch alles andere als geringfügig – sie sind zum Teil ganz gravierend und greifen erheblich in unsere Eigentumsrechte ein.

Im einzelnen:

1. Dachformen

Im ursprünglichen B-Plan aus 1998 waren zulässig in HB1: Shed-, Flach-, Sattel- und versetzte Pultdächer.



Nun sollen auf den Flurstücken 572/22, 572/23, 572/24 und 572/25 nur noch Walm- und Satteldächer (mit 45 Grad Neigung) zulässig sein. Begründet wird dies folgendermaßen: „Entlang der Dettinger Straße wird für die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude Sattel- oder Walmdach festgesetzt, um die Dachform aus der Entstehungszeit zu erhalten“.

Unsere Anregung:

Keine separate Ausweisung eines Planbereiches entlang der Dettinger Straße, die Flurstücke 572/22 bis 572/25 betreffend.

Zulassen von weiteren Dachformen wie Pultdach, Tonnendach und Mansarddach.

Begründung:

Die Dächer der denkmalgeschützten Häuser sind qua Denkmalschutz geschützt; deren vorhandene Dächer bedürfen keines weiteren „Schutzes“.

Die noch bebaubaren Flurstücke 572/22 und 572/25 werden jedoch in unzumutbarer Weise in ihrer Bebaubarkeit beschnitten. Die erzielbaren Nutzflächen wären bei der vorgelegten Änderung erheblich kleiner. Dies würde einen nicht unerheblichen Wertverlust bedeuten, den wir nicht hinnehmen können.

Wieso sollten nicht auch noch weitere Dachformen zugelassen werden? Insbesondere das Pultdach ist eine auch in Kirchheim mittlerweile absolut übliche und häufig anzutreffende Dachform. Auch ein Tonnendach kann architektonisch sehr reizvoll sein. Das gleiche gilt für ein Mansarddach.

2. Definition ‚Gebäudehöhe‘ (Ziffer 1.5)

In der ausliegenden Änderung steht: „Gebäudehöhe ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über dem arithmetischen Mittel der Gebäudeeckpunkte des bestehenden Geländes.“. Eine Firsthöhe wird, im Gegensatz zum ursprünglichen B-Plan nicht definiert.

Unsere Anregung:

Beibehalten der ursprünglichen Definitionen „Gebäudehöhe“ und „Firsthöhe“.

Begründung:

In der Begründung zur ausliegenden Änderung des B-Plans wird weder begründet, warum nun die Gebäudehöhe neu und anders definiert wird noch warum die Definition der Firsthöhe ersatzlos weggelassen wurde. Dies führt jedoch nur zur Verwirrung und Irritationen.

Die Vermutung liegt nahe, daß durch die neue Definition von ‚Gebäudehöhe‘ und insbesondere durch den Entfall der ‚Firsthöhe‘ die Bebaubarkeit in der Höhe beschnitten werden soll. Dies ist nicht akzeptabel.

3. Gebäudehöhe (Ziffer 1.5)

In der Begründung zur ausliegenden Änderung steht auf Seite 5: „Die Gebäudehöhe wird ebenfalls jeweils um einen Meter im Vergleich zum Bebauungsplan von 1998 angehoben, ...“.

Dies ist jedoch nicht zutreffend!

In HB1 lag die max. Gebäudehöhe bei 12,5 m, die Firsthöhe bei max. 14,5 m (Ziffer 1.8). In Ziffer 1.7 ‚Höhenlage der baulichen Anlagen = EFH‘ wurde die EFH mit max. 1,0 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.

Folglich ist bisher möglich:

<u>Gebäudehöhe</u>	max. 12,5 m plus EFH max. 1,0 m = <u>13,5 m</u>
<u>Firsthöhe</u>	max. 14,5 m plus EFH max. 1,0 m = <u>15,5 m</u> .

Von einer „Erhöhung der Gebäudehöhe“ auf 13,5 m kann schon in HB1 keine Rede sein - und erst recht nicht in HB2: Dort sind bislang zulässig (Ziffer 1.8 B-Plan von 1998):

Gebäudehöhe max. 29,0 m plus EFH max. 1,0 m = 30,0 m

Nun soll die Gebäudehöhe auf 23,6 m beschränkt werden!

Unsere Anregung:

Erhöhung der Gebäudehöhe auf max. 15,5 m plus EFH max. 1,0 m = 16,5 m

Erhöhung der Firsthöhe auf max. 17,5 m plus EFH max. 1,0 m = 18,5 m.

Im übrigen Beibehalten der Regelung zur Höhenlage der baulichen Anlage = EFH mit einer EFH von max. 1,0 m.

Begründung:

In Zeiten, da knapper Grund und Boden geschont und dafür die bebaubaren Flächen maximal (in der Höhe) ausgenutzt werden sollten müßten die Gebäude- und die Firsthöhen tatsächlich angehoben werden um ein zusätzliches Geschloß ermöglichen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite weist das Verwaltungsgebäude der Fa. Mosolf als 5-Geschosser auch eine Höhe von ca. 15 - 16 Metern auf!



In der Begründung zur ausliegenden Änderung des B-Plans wird weder begründet, warum nun die Gebäudehöhe neu und anders definiert wird noch warum die Definition der Firsthöhe ersatzlos weggelassen wurde. Dies führt jedoch nur zur Verwirrung und Irritationen.

4. Gestaltung der Dächer (Ziffer 2.1)

Es werden in der ausliegenden 3. Änderung für Sattel- und Walmdächer zig Vorgaben gemacht. Wieso - nach 23 Jahren ohne diese Vorgaben?

Unsere Anregung:

Entfall dieser detaillierten Vorgaben.

Begründung:

Diese Vorgaben zur Gestaltung von Sattel- und Walmdächer sind für ein GE überzogen und schränken sowohl die gestalterische Freiheit der Architekten als auch die Nutzungsvorstellungen der Bauherren/ Grundstückseigentümer zu sehr ein. "Gute" Architektur läßt sich damit nicht erzwingen.

5. Bauweise

Für die Flurstücke 572/22, 572/23, 572/24 und 572/25 soll nun nur noch die offene Bauweise möglich sein (seither: abweichende Bauweise).

Unsere Anregung:

Keine separate Ausweisung eines Planbereiches entlang der Dettinger Straße, die Flurstücke 572/22 bis 572/25 betreffend und damit auch Entfall der Vorgabe „offene Bauweise“.

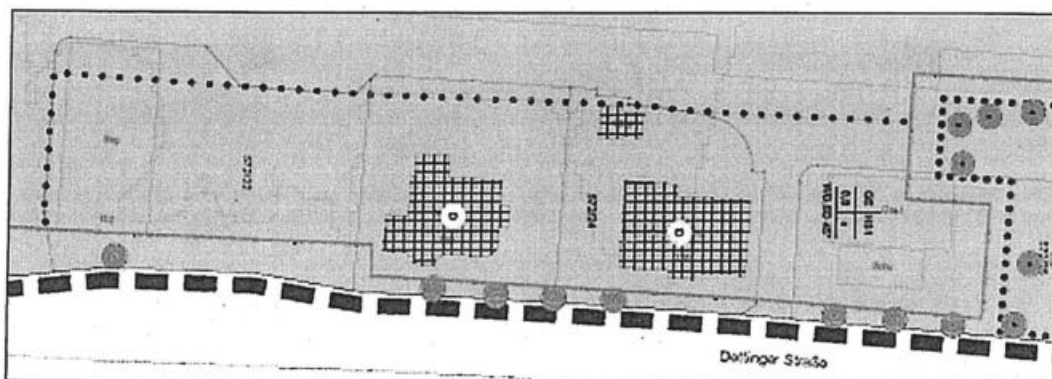
Begründung:

Dies würde eine ggf. denkbare gemeinsame Nutzung bzw. Bebauung von Flurstücken 572/22 und 572/9 und 627 unmöglich machen. Dies darf nicht ausgeschlossen werden.

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sind qua Denkmalschutz geschützt.

6. Baulinie entlang der Dettinger Straße

Im Bereich der Flurstücke 572/22 (Dett. Str. 152) und 627 (Dett. Str. 154) springt die Baulinie von der Straße zurück ins Grundstück.



Unsere Anregung:

Dieser Rücksprung sollte begradigt werden und die Baulinie im Bereich der anderen Flurstücke 572/23, /24 und /25 (d.h. näher an die Dettinger Straße herangerückt) aufnehmen.

Begründung:

Die Bebauungsmöglichkeiten werden in nicht nachvollziehbarer Weise durch den Rücksprung beschränkt. Auch das an die Denkmale angrenzende, derzeit mit einem eingeschossigen "Schuppen" bebaute Flurstück 572/25 hat eine Baulinie mit geringerem Abstand zur Dettinger Straße. Ebenso wurde im erst kürzlich erstellten B-Plan Dettinger Au-Schießwiesen die Baulinie näher an die Dettinger Straße gelegt (beim Neubau ALDI und den Geschosswohnbauten).

7. Anrechenbarkeit von wasserdurchlässigen Belägen nur zu 50 % auf die GRZ

Beim gültigen B-Plan aus 1998 wird in Ziff. 1.03 geregelt: „Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen) werden auf die GRZ nach §19 Abs. 3 BauNVO zu 50 % angerechnet“. Hiervon ist in der 3. Änderung keine Rede mehr.

Unsere Anregung:

Belassen der Regelung gem. Ziff. 1.03 vom gültigen B-Plan.

Begründung:

Wir können keinen Grund erkennen, warum die 50%-Anrechnung vom B-Plan aus 1998 nicht übernommen, sondern ersatzlos gestrichen wird. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke! Als Ausgleich für eine hohe Grundstücksausnutzung gibt es die private Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche, Ziff. 1.6).

8. Ziff. 2.2 äußere Gestalt – Herstellung der offenen Stellplätze

Die 3. Änderung sieht vor: „Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluß des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muß durch Aufkantung sichergestellt werden, daß kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.“

Unsere Anregung:

Entfall dieser Bestimmung.

Begründung:

Dieser Passus ist neu im Vergleich mit dem B-Plan von 1998. Er widerspricht zudem dem 3. Abschnitt, nachdem durchaus Stellplätze bituminös befestigt oder in ähnlicher Form versiegelt werden dürfen. Als Ausgleich für eine hohe Grundstücksausnutzung gibt es die private Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche, Ziff. 1.6)

9. Ziff. 2.2.3 Anlage von großflächigen LKW-, Pkw- oder Lagerflächen

Bei der ausgelegten 3. Änderung wird bestimmt: „Bei der Anlage von großflächigen LKW-, PKW- oder Lagerflächen und 10 % in Rasensteinen anzulegen.“

Der Passus ist fast identisch mit dem entsprechenden Passus Ziff. 2.3 b) des bestehenden B-Plans aus 1998; allerdings fehlt die Erlaubnis zum Anlegen von Schotterterrassen.

Unsere Anregung:

Belassen der Regelung vom B-Plan aus 1998, nach dem auch Schotterterrassen erlaubt ist.

Begründung:

Wir können keine Begründung erkennen, warum nun Schotterterrassen nicht mehr erlaubt sein soll.

10. Ziff. 2.4 vom B-Plan aus 1998: Einfriedungen

Der B-Plan aus 1998 regelt: „Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind Drahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig“.

In der ausgelegten 3. Änderung fehlt dieser Passus gänzlich.

Unsere Anregung:

Belassen der Regelung vom B-Plan aus 1998, nach dem entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze Drahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig sind.

Begründung:

Warum wurde dieser Passus weggelassen? Eine Einfriedung mit einem ggf. bis zu 1,80 m hohen Drahtzaun kann - falls gewünscht - zu einer Sicherung des Grundstücks beitragen.

11. Klassifizierung des Gebietes als GE

Gem. des bestehenden B-Plans aus 1998 und der 3. Änderung soll das Gebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO eingestuft werden.

Unsere Anregung:

Einstufung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO oder als Mischgebiet (MI)

Falls nicht das gesamte Areal als ein urbanes Gebiet (MU) oder ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird: Zumindest die Flurstücke entlang der Dettinger Straße 572/22 bis 572/25 sollten als MI ausgewiesen werden.

Begründung:

Das Areal beheimatete ursprünglich die Fa. Carl Faber (Mechanische Weberei ab 1860), später (nach Fusion) die Fa. Faber und Becker OHG. Seit Anbeginn gab es hier Arbeiten und Wohnen "Tür an Tür". Davon zeugen u.a. die beiden als Wohnhäuser errichteten und genutzten Gebäude Dettinger Straße 146 und 150. Auch später wurde auf dem Areal gewohnt und gearbeitet: So gibt es genehmigte Pläne von 1943 für Unterkünfte für Arbeitskräfte in dem langgestreckten Sandsteingebäude Dett. Str. 148. Im 3-geschossigen, freistehenden Gebäude in der Northwest-Ecke des Areals Dett. Str. 148A befinden sich auch schon seit über 50 Jahren bis zu 4 Wohnungen.

Nach § 6a Abs.1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht (wie bei Mischgebieten) gleichgewichtig ausfallen. Das heißt beispielsweise, dass in einem MU auch gewerbliche Nutzungen gegenüber Wohnnutzungen dominieren dürfen. In Abs. 2 des § 6a wird näher definiert, was unter zulässigen Gewerbebetrieben zu verstehen ist. Danach sind im MU zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können auch Formen von Vergnügungsstätten und Tankstellen in einem MU zugelassen werden. Zu beachten ist allerdings bei allen Ansiedlungen, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf.

Unzweifelhaft weisen die Grundstücke Dett. Str. 144 bis 152 den Charakter eines Mischgebietes auf. Hier gibt es defakto Wohnnutzungen, Büronutzungen, gastronomische Nutzungen und Lager- bzw. Werkstattnutzungen. Ein neuer B-Plan sollte darauf reagieren.

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

Gemäß der ausgelegten 3. Änderung soll es zukünftig keine Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 geben.

Nach rechtskräftigen B-Plan aus 1998 sind Nr. 2 und 3 unzulässig, Nr. 1 jedoch zulässig und es ist geregelt: „Nur max. 1 Wohneinheit, wenn Whg zum gewerbl. Teil deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der zulässigen Geschoßfläche) und Wohnteil in den gewerblichen integriert wird (z.B. Anbau oder Aufbau). Freistehende Wohngebäude unzulässig.“

Unsere Anregung:

Weiterhin ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (max. 10 % der zulässigen Grund- bzw. Geschoßfläche) - wie bisher!

Auf dem Flurstück 572/22 Dett. Str. 152 sollte, in Abfolge der bestehenden Wohngebäude Dettinger Straße 150 und 146, auch ein Wohngebäude zugelassen werden.

Begründung:

In den allermeisten Gewerbegebieten ist selbstverständlich die Errichtung von Wohnungen im Zusammenhang mit den Betrieben erlaubt und ggf. sogar erwünscht.

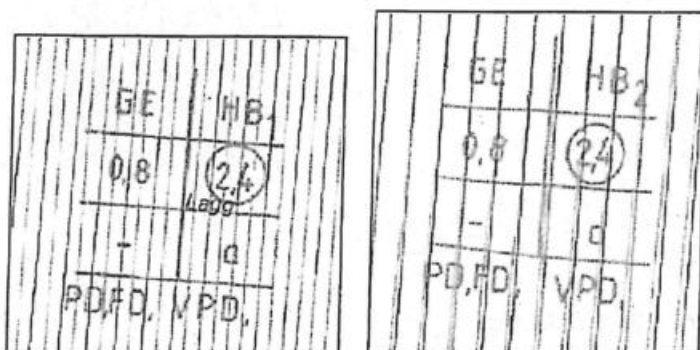
Erst jüngst wurde dies auch beim B-Plan 'Gewerbegebiet Bohnau-Süd' festgeschrieben - warum wird dort kein "Nutzungskonflikt" gesehen aber hier?

Das Zusammenspiel zwischen Arbeiten und Wohnen wird in Zukunft immer wichtiger. Die beiden Bereiche gehen immer mehr ineinander über.

Auch im bestehenden Gewerbegebiet 'Bohnau' gibt es zahlreiche Wohngebäude, auch freistehende - warum nicht auch hier welche zulassen?

Und im Gewerbegebiet 'Kruichling' sind auch Wohnungen anzutreffen!

Im übrigen wird in der Begründung zur 3. Änderung an mehreren Stellen betont, daß die GRZ auf die Obergrenzen der BauNVO auf 0,8 angehoben würde. Dies können wir nicht nachvollziehen, da sowohl im Bereich HB1 als auch im Bereich HB2 die Einschriebe im Plan eindeutig eine GRZ von 0,8 ausweisen:



Und die Vorgabe, daß Flachdächer zu begrünen sind, gibt es bereits im bestehenden Bebauungsplan von 1998 (unter Ziffer c):

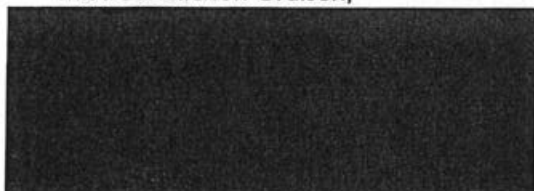
2.2 Material, Werbeanlagen § 74 Abs. 1 LBO	a) Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig b) Im Plangebiet sind bei der Farbgebung der Fassaden und Dächer grelle Farben unzulässig c) Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten und großflächig zu bepflanzen Lichtbänder und Lichtkuppeln können zugelassen werden
---	--

Warum wird dann auf Seite 7 Ihrer Begründung vom 28.01.2021 - offensichtlich fälschlicherweise - ausgeführt:

„Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekümmerten auszuführenden Dächern dar und leistet einen wichtigen Beitrag zur ortsnahe Versickerung und Retention von Niederschlagswasser“.

Wir würden uns freuen, mit Ihnen bezüglich des Bebauungsplanes ins Gespräch zu kommen um ggf. eine für alle Seiten akzeptable Lösung zu finden. Diesen Weg schlug ja auch Stadtrat Andreas Kenner in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2021 vor als er ausführte, daß wir doch auch „mit ins Boot zu holen wären“ und man „gemeinsam mit uns weiterkommen solle“.

Gerne hören wir wieder von Ihnen und verbleiben
mit freundlichen Grüßen,



Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen

14. Mai 2021

Abteilung _____

☐ Zur Kenntnis und Verbleib ☐ Zur dortigen Erledigung
☐ Zur Stellungnahme/mit Antwortvorschlag

An
Stadtverwaltung Kirchheim
Planungsamt
Marktstr. 14
73230 Kirchheim/Teck

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl
(07021) 48840-0

Datum
07.05.2021

Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd“ - 3. Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Verwunderung haben wir die von Ihnen vorgelegte 3. Änderung des Bebauungsplans „Dettinger Au-Süd“ zur Kenntnis genommen: Von einer „nur geringfügigen Veränderung“, wie Sie schreiben, kann aus unserer Sicht in keinsten Weise die Rede sein!

In Ihrer Begründung vom 28.01.2021 wird der Eindruck erweckt (z.B. auf Seite 5 unter Ziffer 5.1.2), daß die Ausnutzung bzw. die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke verbessert werden:

- „Das Maß der baulichen Nutzung wird in Form der GRZ auf die Obergrenze der BauNVO auf 0,8 angehoben“

Tatsache ist jedoch, daß die GRZ bereits im bestehenden B-Pan von 1998 bei 0,8 lag, sowohl bei HB1 als auch bei HB2:

GE	HB
0,8	(2,4)
-	q
PD,FD,VPD,	

GE	HB ₂
0,8	(2,4)
-	q
PD,FD,VPD,	

Und weiter:

- „Die Gebäudehöhe wird ebenfalls jeweils um einen Meter im Vergleich zum Bebauungsplan von 1998 angehoben, um die ökologisch sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen ohne dabei Raumvolumen für die gewerbliche Nutzung zu verlieren“.

Tatsache ist jedoch, daß in HB1 nach geltendem B-Plan Gebäude mit einer Firsthöhe von 15,5 m errichtet werden dürfen und in HB2 sogar Gebäude mit einer Höhe von 30,0 Metern!

Unserer Auffassung nach sind diese und andere Änderungen nicht nur „geringfügig“, sondern teilweise ganz erheblicher Natur! Sie kommen unserer Meinung nach quasi enteignungsgleichen Eingriffen nahe.

Folgendes haben wir vorzubringen:

1. Definition ‚Gebäudehöhe‘ (Ziffer 1.5)

In der ausliegenden Änderung steht: „Gebäudehöhe ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über dem arithmetischen Mittel der Gebäudeeckpunkte des bestehenden Geländes.“. Eine Firsthöhe wird, im Gegensatz zum ursprünglichen B-Plan nicht definiert.

Unsere Anregung:

Beibehalten der ursprünglichen Definitionen „Gebäudehöhe“ und „Firsthöhe“.

Begründung:

In der Begründung zur ausliegenden Änderung des B-Plans wird weder begründet, warum nun die Gebäudehöhe neu und anders definiert wird noch warum die Definition der Firsthöhe ersatzlos weggelassen wurde. Dies führt jedoch nur zur Verwirrung und Irritationen.

Die Vermutung liegt nahe, daß durch die neue Definition von ‚Gebäudehöhe‘ und insbesondere durch den Entfall der ‚Firsthöhe‘ die Bebaubarkeit in der Höhe beschnitten werden soll. Dies ist nicht akzeptabel.

2. Gebäudehöhe (Ziffer 1.5)

In der Begründung zur ausliegenden Änderung steht auf Seite 5: „Die Gebäudehöhe wird ebenfalls jeweils um einen Meter im Vergleich zum Bebauungsplan von 1998 angehoben, ...“.

Dies ist jedoch wie bereits erwähnt nicht zutreffend!

In HB1 lag die max. Gebäudehöhe bei 12,5 m, die Firsthöhe bei max. 14,5 m (Ziffer 1.8). In Ziffer 1.7 ‚Höhenlage der baulichen Anlagen = EFH‘ wurde die EFH mit max. 1,0 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.

Folglich ist bisher möglich:

<u>Gebäudehöhe</u>	max. 12,5 m plus EFH max. 1,0 m = <u>13,5 m</u>
<u>Firsthöhe</u>	max. 14,5 m plus EFH max. 1,0 m = <u>15,5 m</u> .

Von einer „Erhöhung der Gebäudehöhe“ kann schon in HB1 keine Rede sein - und erst recht nicht in HB2: Dort sind bislang zulässig (Ziffer 1.8 B-Plan von 1998):

Gebäudehöhe	max. 29,0 m plus EFH max. 1,0 m = 30,0 m
-------------	--

Nun soll die Gebäudehöhe auf 23,6 m beschränkt werden! Warum???

Unsere Anregung:

Erhöhung der Gebäudehöhe in HB1 auf	max. 15,5 m plus EFH max. 1,0 m = 16,5 m
Erhöhung der Firsthöhe in HB1 auf	max. 17,5 m plus EFH max. 1,0 m = 18,5 m.

Belassen der Gebäudehöhe in HB2 auf	max. 29,0 m plus EFH max. 1,0 m = 30,0 m.
-------------------------------------	---

Im übrigen Beibehalten der Regelung zur Höhenlage der baulichen Anlage = EFH mit einer EFH von max. 1,0 m.

Begründung:

Der Wert unseres Grundstückes Dettinger Straße 154 (Flurstück 627) liegt insbesondere darin, daß im hinteren Teil HB2 Gebäude mit bis zu 30 Meter Höhe errichtet werden können.

Dies kann ein (vollautomatisches) Hochregallager sein oder auch ein mehrgeschossiges Bürogebäude.

Es wird doch unter Ziffer 4. „Städtebauliches Konzept“ von Ihnen argumentiert, daß in Kirchheim ein Flächendefizit an verfügbaren Gewerbeflächen bestehen würde. Warum wollen Sie dann mit der vorliegenden 3. Änderung die Entwicklungsmöglichkeiten von Firmen gerade auf diesem Gelände beschneiden?

Und in HB1 sollten die Bebauungsmöglichkeiten eher erweitert werden als beschnitten. In Zeiten, da knapper Grund und Boden geschont und dafür die bebaubaren Flächen maximal (in der Höhe) ausgenutzt werden sollten müßten die Gebäude- und die Firsthöhen tatsächlich angehoben werden um ein zusätzliches Geschoß ermöglichen.

Gestatten Sie uns den Verweis auf das Verwaltungsgebäude der Fa. Mosolf auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Als 5-Geschosser dürfte es eine Höhe von ca. 15 - 16 Metern haben. Warum dann also nicht auch auf unserer Seite solch hohe Gebäude an der Dettinger Straße (in HB1) ermöglichen?



3. Dachformen

Im ursprünglichen B-Plan aus 1998 waren zulässig in HB1 und HB2: Shed-, Flach-, Sattel- und versetzte Pultdächer.



Dies soll nun im Bereich unseres Grundstücks Dettinger Str. 154 (Flurstück Nr. 627) so beibehalten werden. Sie verweisen darauf, daß „der Bebauungsplan eine Vielzahl von Dachformen zuläßt, sowie sie auch im Bestand und in der Umgebung bereits vorkommen.“

Warum aber die möglichen Dachformen nicht auch noch erweitern?

Unsere Anregung:

Ermöglichung auch von Pultdächern, Tonnendächern und Mansarddächern.

Begründung:

Gerade auf so großen Grundstücken wie dem Flurstück 627 mit seinen 14.328 Quadratmetern könnten doch auch andere Dachformen erlaubt werden. Zumindest Pultdächer und auch Tonnendächer sind in Gewerbegebieten aber nicht nur dort heutzutage üblich.

4. Gestaltung der Dächer (Ziffer 2.1)

Es werden in der ausliegenden 3. Änderung für Sattel- und Walmdächer zig Vorgaben gemacht.

Unsere Anregung:

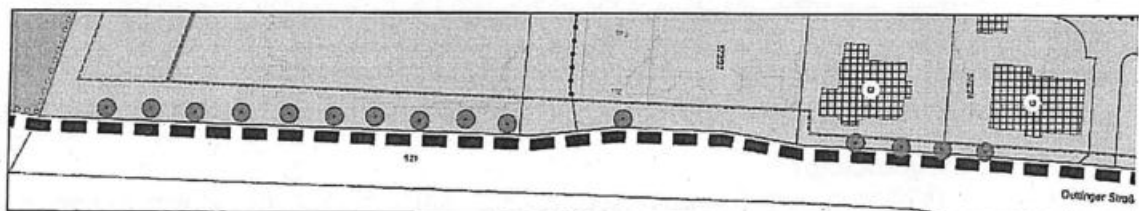
Entfall dieser detaillierten Vorgaben.

Begründung:

Detaillierte Vorgaben zur Gestaltung von Sattel- und Walmdächer halten wir generell, aber im Speziellen hier für ein GE für überflüssig. Sowohl die gestalterische Freiheit der Architekten als auch die Nutzungsvorstellungen der Bauherren/ Grundstückseigentümer werden in übermäßiger Weise eingeschränkt.

5. Baulinie entlang der Dettinger Straße

Im Bereich der Flurstücke 627 (Dett. Str. 154) und 572/22 (Dett. Str. 152) springt die Baulinie von der Straße zurück ins Grundstück und ergibt einen breiten nicht überbaubaren Streifen entlang der Dettinger Straße.



Unsere Anregung:

Durchgängig gleicher Abstand der Baulinie entlang der Dettinger Straße, auch im Bereich des Flurstücks 572/22, die Baulinie der anderen Flurstücke 572/23, /24 und /25 aufnehmend, d.h. näher an die Dettinger Straße heranrücken.

Begründung:

Die Bebauungsmöglichkeiten werden in nicht nachvollziehbarer Weise durch den Rücksprung beschränkt. Auch das an die Denkmale angrenzende, derzeit mit einem eingeschossigen "Schuppen" bebaute Flurstück 572/25 hat eine Baulinie mit geringerem Abstand zur Dettinger Straße. Ebenso wurde im erst kürzlich erstellten B-Plan Dettinger Au-Schießwiesen die Baulinie näher an die Dettinger Straße gelegt (beim Neubau ALDI und den Geschosßwohnbauten).

6. Anrechenbarkeit von wasserdurchlässigen Belägen nur zu 50 % auf die GRZ

Beim gültigen B-Plan aus 1998 wird in Ziff. 1.03 geregelt: „Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen) werden auf die GRZ nach § 19 Abs. 3 Bau NVO zu 50 % angerechnet“. Hiervon ist in der 3. Änderung keine Rede mehr.

Unsere Anregung:

Belassen der Regelung gem. Ziff. 1.03 vom gültigen B-Plan.

Begründung:

Wir können keinen Grund erkennen, warum die 50%-Anrechnung vom B-Plan aus 1998 nicht übernommen, sondern ersatzlos gestrichen wird. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke! Als Ausgleich für eine hohe Grundstücksausnutzung gibt es die private Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche, Ziff. 1.6).

7. Ziff. 2.2 äußere Gestalt – Herstellung der offenen Stellplätze

Die 3. Änderung sieht vor: „Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluß des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muß durch Aufkantung sichergestellt werden, daß kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.“

Unsere Anregung:

Entfall dieser Bestimmung.

Begründung:

Dieser Passus ist neu im Vergleich mit dem B-Plan von 1998. Er widerspricht zudem dem 3. Abschnitt, nachdem durchaus Stellplätze bituminös befestigt oder in ähnlicher Form versiegelt werden dürfen. Als Ausgleich für eine hohe Grundstücksausnutzung gibt es die private Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche, Ziff. 1.6)

8. Ziff. 2.2.3 Anlage von großflächigen LKW-, Pkw- oder Lagerflächen

Bei der ausgelegten 3. Änderung wird bestimmt: "Bei der Anlage von großflächigen LKW-, PKW- oder Lagerflächen und 10 % in Rasensteinen anzulegen."

Der Passus ist fast identisch mit dem entsprechenden Passus Ziff. 2.3 b) des bestehenden B-Plans aus 1998; allerdings fehlt die Erlaubnis zum Anlegen von Schotterrassen.

Unsere Anregung:

Belassen der Regelung vom B-Plan aus 1998, nach dem auch Schotterrassen erlaubt ist.

Begründung:

Wir können keine Begründung erkennen, warum nun Schotterrassen nicht mehr erlaubt sein soll.

9. Ziff. 2.4 vom B-Plan aus 1998: Einfriedungen

Der B-Plan aus 1998 regelt: „Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind Drahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig“. In der ausgelegten 3. Änderung fehlt dieser Passus gänzlich.

Unsere Anregung:

Belassen der Regelung vom B-Plan aus 1998, nach dem entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze Drahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig sind.

Begründung:

Warum wurde dieser Passus weggelassen? Eine Einfriedung mit einem ggf. bis zu 1,80 m hohen Drahtzaun kann - falls gewünscht - zu einer Sicherung des Grundstücks beitragen.

10. Ziff. 2.6 Auffüllungen, Stützmauern, Einfriedungen

Bei der ausgelegten 3. Änderung sollen Veränderungen des natürlichen Geländes zulässig sein. Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,20 m.

Unsere Anregung:

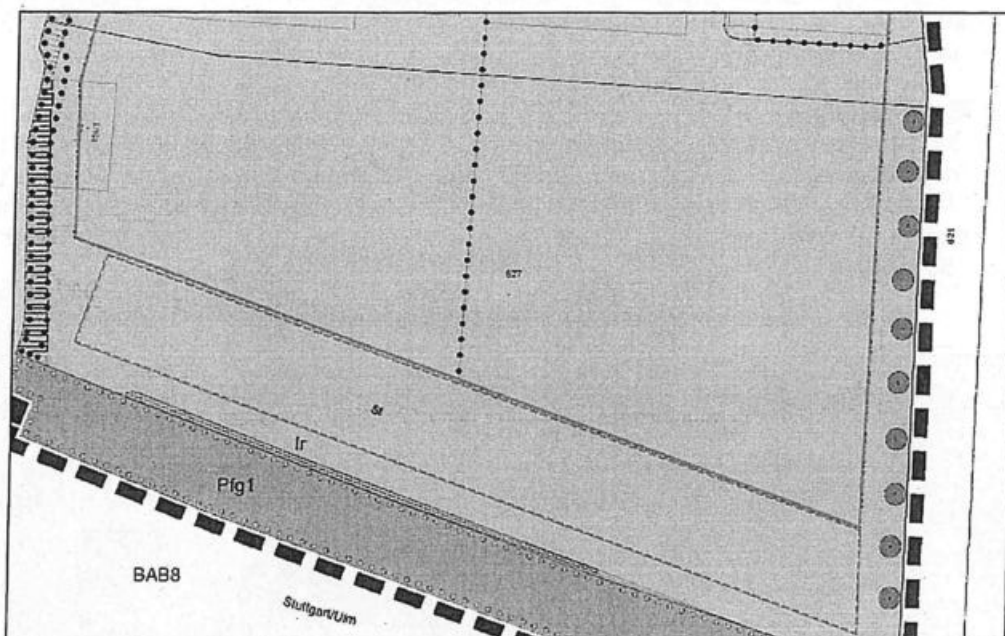
Abgrabungen bzw. Auffüllungen sollten auch über 1,20 m hinaus erlaubt werden

Begründung:

Insbesondere das Flurstück 627 liegt partiell tiefer in Bezug zur Dettinger Straße. Ggf. besteht hier Überflutungsgefahr. Eine mögliche Bebauung sollte hier reagieren können durch großflächige Auffüllungen ggf. bis auf Straßenniveau Dettinger Straße.

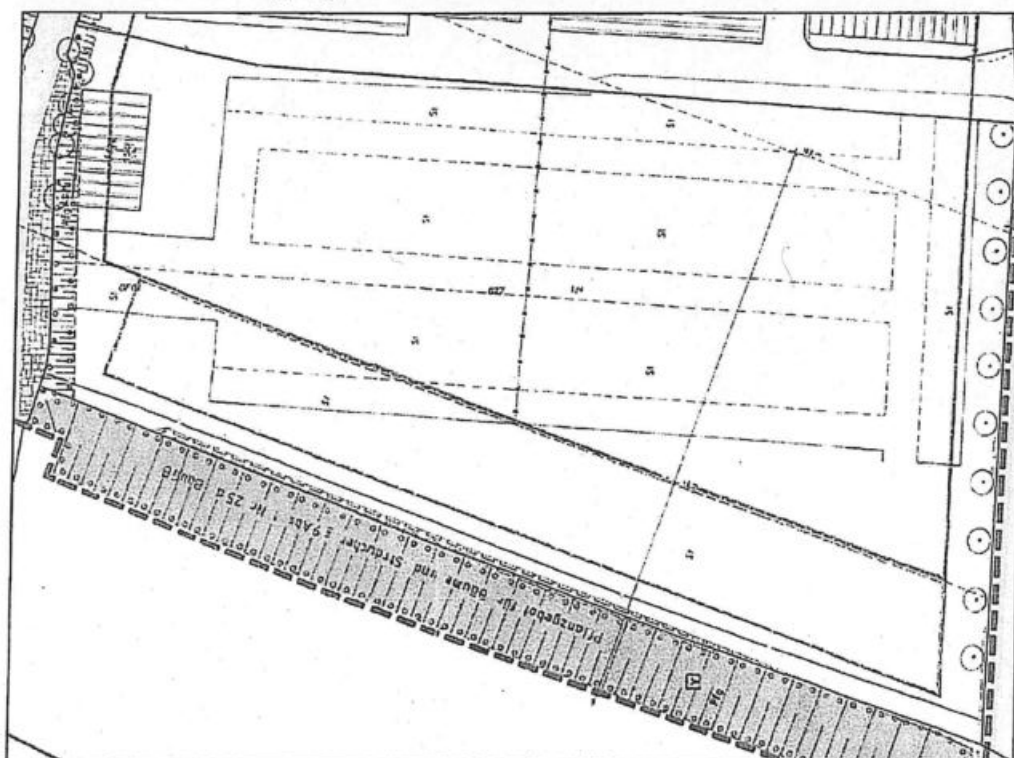
11. Nutzung des Grundstückes für Stellplätze

In der ausliegenden 3. Änderung sind im Baufenster keine Kürzel „St“ für Stellplätze eingezeichnet – außer im 40 m Abstandstreifen zur Autobahn.



Unsere Anregung:

Belassen der Eintragungen aus den B-Plan von 1998.



Begründung:

Die tatsächliche Nutzung bzw. Nutzbarkeit des Grundstückes ist im Plan aufzunehmen.

12. Klassifizierung des Gebietes als GE

Gem. des bestehenden B-Plans aus 1998 und der 3. Änderung soll das Gebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO eingestuft werden.

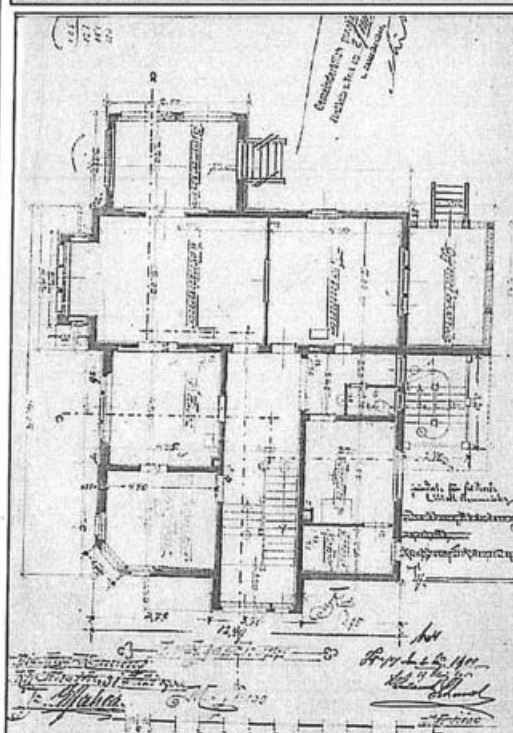
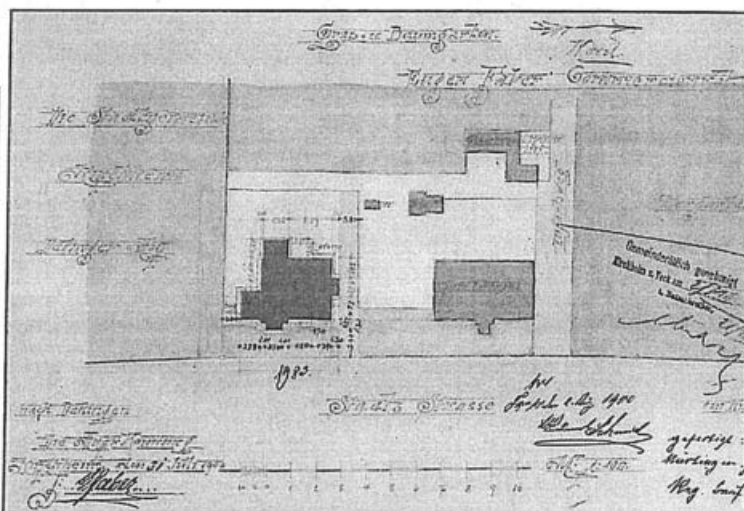
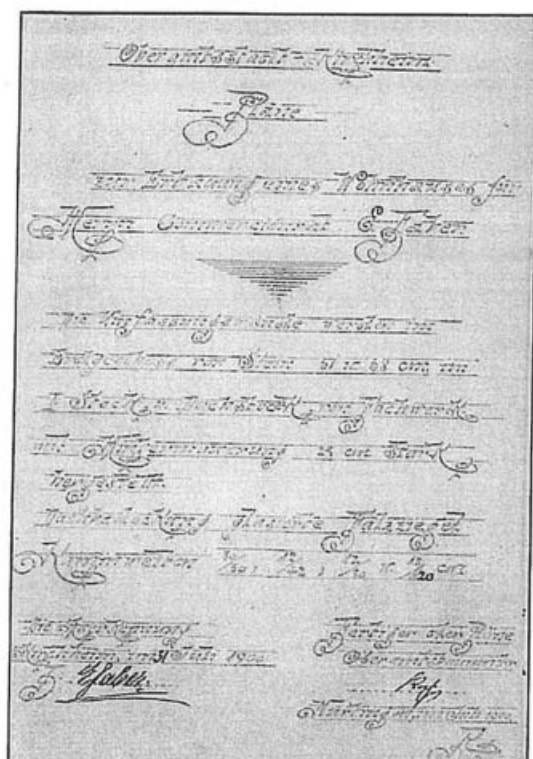
Unsere Anregung:

Einstufung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO oder als Mischgebiet (MI).

Falls nicht das gesamte Areal als ein urbanes Gebiet (MU) oder ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird: Zumindest die Flurstücke entlang der Dettinger Straße Nr. 572/22 bis 572/25 sollten als MI ausgewiesen werden.

Begründung:

Das Areal beheimatete ursprünglich die Fa. Carl Faber (Mechanische Weberei ab 1860), später (nach Fusion) die Fa. Faber und Becker OHG. Seit Anbeginn gab es hier Arbeiten und Wohnen "Tür an Tür". Davon zeugen u.a. die beiden für die damaligen Fabrikbesitzer als Wohnhäuser errichteten und genutzten Gebäude Dettinger Straße 146 (bezeichnet „altes Wohnhaus“) und 150 („neues Wohnhaus“).



Auch später wurde auf dem Areal gewohnt und gearbeitet: So gibt es genehmigte Pläne von 1943 für Unterkünfte für Arbeitskräfte in dem langgestreckten Sandsteingebäude Dett. Str. 148. Im 3-geschossigen, freistehenden Gebäude in der Nordwest-Ecke des Areals Dett. Str. 148A befinden sich auch schon seit über 50 Jahren bis zu 4 Wohnungen.

Nach § 6a Abs.1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht (wie bei Mischgebieten) gleichgewichtig ausfallen. Das heißt beispielsweise, dass in einem MU auch gewerbliche Nutzungen gegenüber Wohnnutzungen dominieren dürfen. In Abs. 2 des § 6a wird näher definiert, was unter zulässigen Gewerbebetrieben zu verstehen ist. Danach sind im MU zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise können auch Formen von Vergnügungstätten und Tankstellen in einem MU zugelassen werden. Zu beachten ist allerdings bei allen Ansiedlungen, dass das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf.

Unzweifelhaft weisen die Grundstücke Dett. Str. 144 bis 152 den Charakter eines Mischgebietes auf. Hier gibt es defakto Wohnnutzungen, Büronutzungen, gastronomische Nutzungen und Lager- bzw. Werkstattnutzungen. Ein neuer B-Plan sollte darauf reagieren.

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

Gemäß der ausgelegten 3. Änderung soll es zukünftig keine Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 geben.

Nach rechtskräftigen B-Plan aus 1998 sind Nr. 2 und 3 unzulässig, Nr. 1 jedoch zulässig und es ist geregelt: „Nur max. 1 Wohneinheit, wenn die Wohnung zum gewerblichen Teil deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der zulässigen Geschoßfläche) und Wohnteil in den gewerblichen integriert wird (z.B. Anbau oder Aufbau). Freistehende Wohngebäude unzulässig.“

Unsere Anregung:

Weiterhin ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (max. 10 % der zulässigen Grund- bzw. Geschoßfläche) - wie bisher!

Auf dem Flurstück 572/22 Dett. Str. 152 sollte, in Abfolge der bestehenden Wohngebäude Dettinger Straße 150 und 146, auch eine Wohnbebauung zugelassen werden.

Begründung:

In den allermeisten Gewerbegebieten ist selbstverständlich die Errichtung von Wohnungen im Zusammenhang mit den Betrieben erlaubt und ggf. sogar erwünscht.

Erst jüngst wurde dies auch beim B-Plan 'Gewerbegebiet Bohnau-Süd' festgeschrieben - warum wird dort kein "Nutzungskonflikt" gesehen aber hier? Auch im bestehenden Gewerbegebiet 'Bohnau' gibt es zahlreiche einzelnstehende Wohngebäude - warum nicht auch hier welche zulassen?

Das Zusammenspiel zwischen Arbeiten und Wohnen wird in Zukunft immer wichtiger. Die beiden Bereiche gehen immer mehr ineinander über.

14. Zulassen von Einzelhandel, speziell eines nichtgroßflächigen Lebensmitteldiscounters (ggf. als Ausnahme)

Gemäß der ausgelegten 3. Änderung sollen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein.

Schon der bestehende B-Plan aus 1998 versuchte dies mit der Formulierung: „Im GE sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Bau NVO Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.“

Begründet wurde dies auf Seite 2 unter Ziffer 5. ‚Grundzüge der Planung‘ c.) ‚Beschränkung der Nutzung‘ folgendermaßen: „Aufgrund der peripheren Lage des Planungsgebietes zur Innenstadt und der einzigen Erschließungsmöglichkeit über die Dettinger Straße werden Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen“.

Dies stellt aus unserer Sicht keine ausreichende Begründung dar, die solch eine weitreichende Nutzungsbeschränkung eines Grundstückes rechtfertigen kann.

Auch die jetzt hervorgebrachten Argumente gegen einen generellen Einzelhandelsausschluß überzeugen nicht.

Als Hauptargument gegen die Zulassung von Einzelhandel wird die „Freihaltung des Gewerbegebietes als Produktions- und Dienstleistungsstandort“ vorgebracht. Dabei wird explizit auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom 06.06.2017 Bezug genommen.

Aber auch auf das Einzelhandelskonzept wird „gleichrangig und unabhängig von den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes“ verwiesen.

Unsere Anregung:

Zulassen von Einzelhandel, speziell eines nichtgroßflächigen Lebensmitteldiscounters auf dem Flurstück 627 (dies ggf. als Ausnahme).

Begründung:

Eine Begründung für eine generelle Ablehnung von Einzelhandel ergibt sich aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von GMA aus dem Jahr 2012 gerade nicht! Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Kirchheim konstatierte explizit eine Unterversorgung im Bereich Lebensmittel (siehe Seite 35 des GMA-Gutachtens von 2012, das eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt Kirchheim bei Nahrungs- und Genußmitteln ausweist).

Seit 2012 kam es zu einer nicht unerheblichen Zunahme der Kirchheimer Bevölkerung. Aufgrund der regen Wohnbautätigkeit mit weit mehr als 1.000 neuen Wohnungen wird die Einwohnerzahl auch weiterhin ansteigen. Und mehr Einwohner implizieren eine größere verkraftbare Einzelhandelsfläche, speziell im Bereich Nahrungsmittel.

Zudem stellte eine spezielle Untersuchung **‚Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Kirchheim‘**, GMA-Gutachten vom April 2014, bei der es um die konkrete Ansiedlung eines Netto-Marktes auf unserem Grundstück Dettinger Straße 154 ging, stellte auf Seite 27/28 fest:

„Zusammenfassend kann die geplante Ansiedlung wie folgt bewertet werden:

Durch die Ansiedlung eines weiteren Discounters im Süden der Stadt Kirchheim u. Teck kann die Versorgungssituation für die Einwohner der besonders unterversorgten Bereiche „Im Nägelestal“, „Galgenberg“ und „Aichelbergstraße“ verbessert werden.

Durch seine Angebotsstruktur mit für einen Lebensmitteldiscounter überdurchschnittlicher Artikelanzahl, Fokus auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ca. 60 % Handelsmarken ist Netto als Nahversorger gut geeignet. Zusätzlich würde mit Netto ein Format angesiedelt, das bislang im Mittelzentrum Kirchheim nicht vorhanden ist. Die Umsatzumverteilung gegenüber den bestehenden Anbietern, insbesondere gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich, sind verhältnismäßig gering und werden daher nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen, auch die Verkaufsflächenausstattung deutet darauf hin, dass die Stadt Kirchheim einen oder zwei weitere Discounter verkraften kann.

Auch eine Beeinträchtigung des neuen Standortes von Norma im östlichen Gewerbegebiet, der eine Nahversorgungsfunktion für die unterversorgten Bereiche im Südosten und Osten (insb. Aichelbergstraße, Jesingen) übernehmen wird, ist nicht zu erwarten.

Jedoch werden die Anforderungen an die mögliche Ausnahme des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zum Ausschluss von Nahversorgungsbetrieben in dezentralen Lagen, namentlich die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen, nur teilweise erfüllt.

Der Standort ist zwar fußläufig aus den Wohngebieten innerhalb von bzw. in knapp über 10 Minuten zu erreichen, jedoch müssen hierzu längere Wege entlang der Bahngleise zurückgelegt werden. Allerdings konnte die im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Ansiedlung kleinflächiger Lebensmittelbetriebe direkt in den Wohngebieten südlich der Bahnlinie bisher nicht umgesetzt werden.

Die Ansiedlung eines größeren und somit konkurrenzfähigen Nahversorgungsanbieters zwischen zwei unterversorgten Bereichen kann die Versorgung in den Wohngebieten hingegen mit einigen Abstrichen kurz- bis mittelfristig verbessern.

Aus Sicht des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist der Standort zur wohnortnahen Versorgung somit nur bedingt geeignet.

Aus städtebaulicher Sicht sind jedoch keine konkreten Beeinträchtigungen der Innenstadt sowie der Nahversorgung zu erwarten.

Aus unserer Sicht **zieht auch die Berufung auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept nicht**. Warum soll ausgerechnet hier ein bestehendes Gewerbegebiet „geschützt“ werden statt es zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln, z.B. in ein Urbanes oder ein Mischgebiet?

Die Befragung der lokalen Betriebe fand im Zeitraum Juli/ August 2016 statt. Von 328 angeschriebenen Betrieben antworteten 99. Davon äußerten lediglich 34 Betriebe Erweiterungs- oder Umzugsabsichten und nur 22 Firmen standen 2017 keine Flächen zur Verfügung.

Von den 34 Betrieben mit Erweiterungs- und Umzugsabsichten hatten im übrigen gerade mal 17 Unternehmen 20 und mehr Mitarbeiter.

Wir gehen davon aus, daß Firmen mit weniger als 20 Mitarbeitern nicht auf neue Flächen im Plangebiet Dettinger Au-Süd angewiesen sind; sie kommen ggf. auch gut in bestehenden Gebieten unter.

Seit der Befragung Mitte 2016 sind mittlerweile fast 5 Jahre vergangen – im Geschäftsleben eine „halbe Ewigkeit“. Seitdem haben sich gravierende Umwälzungen und Ereignisse mit weitreichenden Auswirkungen auf die Geschäftswelt ergeben: Der Strukturwandel in der Kernindustrie der Wirtschaftsregion, der Automobilbau mit seinen unzähligen Zulieferbetrieben, steckt in einem fundamentalen Umbruch. Dieser wird unweigerlich zu Flächenfreisetzungen führen. Zuletzt hat auch noch die Corona-Epidemie für große Veränderungen und auch Marktvereinigungen gesorgt bzw. wird dies in den kommenden Jahren noch tun.

In diese ganze Entwicklung hinein werden in Kirchheim, aber auch in der näheren Umgebung immer mehr neue Gewerbegebiete ausgewiesen bzw. sind in Planung: Bohnau-Süd mit 200.000 m², In der Au 40.000 m², in Weilheim 300.000 m², der Hungerberg mit bis zu 400.000 m²! Dies zusammengerechnet sind allein 940.000 Quadratmeter!

Und da soll auf einer Fläche von rund 6.000 m² die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters nicht möglich sein?

Auch nicht in Kombination mit Büro- und/ oder Wohnflächen in den Obergeschossen?

All dies wäre bei der Überarbeitung des B-Planes Dettinger Au-Süd unserer Meinung nach zu berücksichtigen - wird es aber offensichtlich nicht.

Daß es mit dem Druck in Kirchheim, bestehende Gewerbegebiete zu erhalten nicht so weit her sein kann zeigen zig Beispiele in der Vergangenheit bzw. im Verfahren befindliche Planungen:

- Dettinger Au-Schießwasen, 3. Änderung („Primus-Areal“) - Umwandlung von 18.000 m² Gewerbe- in Mischgebiet für Wohnbebauung
- Dettinger Au- Schießwasen, 4. Änderung (ehemal. Aldi-Areal) - Umwandlung von 12.000 m² Gewerbe- in allgemeines Wohngebiet
- Südlich der Zementstraße - Umwandlung von knapp 12.000 m² Gewerbe- und Urbanes Gebiet
- Henriettengarten (BlessOff-Areal) - Umwandlung von 16.000 m² Gewerbe- in Mischgebiet (vornehmlich für Wohnbebauung)
- Schöllkopfstraße - Umwandlung von 5.600 m² Gärtnereigelände in Wohnbaugrundstück

Addiert ergibt sich eine Fläche von rund über 60.000 m², bei der Gewerbefläche umgewidmet wurde und damit für Gewerbean- bzw. -umsiedlungen verloren ging.

Sie stützen sich in Ihrer Argumentation bei der Ablehnung einer Zulassung von Einzelhandel hauptsächlich auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom IfSR Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen.

Die alles entscheidende Tabelle ist dies: Daraus soll sich ein zusätzlicher Flächenbedarf in Kirchheim für den Zeitraum von 2016 – 2030 von rund 40 Hektar ergeben.

Tabelle 2: Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Kirchheim unter Teck 2016-2030

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-6 Jahre)	langfristig (7-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeit- raum (0 - 15 Jahre)	nicht verfügbar	gesamt (in qm)	gesamt (in ha)
1. Flächenpotenzial zum Ausgangszeitpunkt	4.090	48.376	58.544		127.756	238.766	23,9
2. Darunter aktivierbares Flächenpotenzial	4.090	48.376	58.544			111.010	11,1
3. Zugänge an Flächenpotenzial im Betrachtungszeitraum	7.792	15.585	35.065			58.442	5,8
4. Flächenersatzbedarf				43.536		43.536	4,4
5. Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf	124.689	38.468				163.156	16,3
5a. Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf (Extrapolation für die Jahre 7-15)			212.813			212.813	21,3
6. Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe	7.792	15.585	35.065			58.442	5,8
7. Lokale Reaktionsreserven für externe Bedarfe				100.000		100.000	10,0
8. Lokale Impulsreserven für kommunale Gestaltungsspielräume						0	0,0
9. Überlokal abgedeckter Flächenbedarf						0	0,0
10. Überlokaler Flächenbedarf, lokal abzudecken						0	0,0
= Gesamter Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen						408.494	40,8

sofern nicht anders angegeben, alle Angaben in qm

Hier drängen sich mehrere Fragen auf:

1. Warum wird der Flächenpotential zum Ausgangszeitpunkt mit 23,9 ha nicht in voller Höhe in die Berechnung mit einbezogen? Sondern davon nur 11,1 ha (in Pos. 2)?

Das Delta beträgt immerhin 12,8 ha. Und beim Flächenausgangspotential ist nicht enthalten der 'regionale Gewerbeschwerpunkt aus dem Regionalplan', das geplante Gewerbegebiet 'Hungerberg' mit bis zu 40 ha!

Allein unter Hinzuziehung dieser beiden Größen ergäbe sich kein Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen mehr!

2. Ist beim 'Zugang an Flächenpotential im Betrachtungszeitraum' in Höhe von 5,8 ha das neue Gewerbegebiet 'Hegelesberg' inkludiert – oder nicht?
3. Wieso wird unter Pos. 4. ein 'Flächenersatzbedarf in Höhe von 4,4 ha angesetzt, für „Gewerbegebiete“, deren gewerbliche Nutzung schon seit vielen Jahren brach lag (z.B. Steingauquartier, Primus-Areal) oder bei dem die Firma insolvent wurde bzw. den Standort Kirchheim aufgab und wegzog (BlessOF-Areal)?
4. 'Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf' in Höhe von 16,3 ha (Pos. 5): Wo sind die Betriebe, die im Jahr 2016 (d.h. vor 5 Jahren) einen Flächenbedarf angegeben hatten, zwischenzeitlich untergekommen?

Falls keine Erweiterungen vorgenommen wurden: Besteht heute, 2021, immer noch Erweiterungsbedarf?

Unserer Meinung nach kann man die Fläche in Höhe von 16,3 ha nicht einfach für eine Betrachtung zum heutigen Zeitpunkt fortschreiben.

5. Willkürlich und nicht nachvollziehbar ist der „Endogene, empirisch ermittelte und extrapolierte Flächenbedarf“ in Höhe von 21,3 ha (Pos. 5a).
Schon zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes glich diese Flächenangabe einem „Blick in die Glaskugel“. Darauf heute Entscheidungen begründen zu wollen halten wir für problematisch.
6. 'Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe' mit insgesamt 5,8 ha bis 2030: Auch diese Zahl kann nur mit enormer Unsicherheit behaftet sein. Stimmt die Annahme, daß jährlich pauschal 0,2% des Bestandes an Gewerbeflächen als Bedarf hinzukommen? Auch hier wäre eine Überprüfung und Hinterfragung unter den heutigen Gegebenheiten angebracht, ja zwingend erforderlich.
7. 'Lokale Reaktionsreserve für externe Bedarfe' in Höhe von 10,0 ha bis 2030 (Pos. 7): Uns erscheint diese Zahl völlig willkürlich gegriffen. Sie hat keinerlei fundierte Begründung.

Unterm Strich betrachtet halten wir die Argumentation mit dem „Gewerbeflächenentwicklungskonzept“ aus oben genannten Gründen und Fragestellungen für äußerst fragwürdig. Verglichen mit Gewerbeflächenentwicklungskonzepten anderer Kommunen (z.B. Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Nürtingen vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Nürnberg, Dortmund, Lörrach vom Mai 2017) ist das vorliegende Konzept vom IfSR doch erstaunlich knapp gehalten und scheint insbesondere methodisch zu sehr fokussiert und damit angreifbar.

Erlauben Sie uns noch eine weitere Anmerkung zur Dachbegrünung:

In der Begründung zur 3. Änderung auf Seite 5 unter Ziffer 5.1.2 'Maß der baulichen Nutzung' betont, daß die Gebäudehöhen um einen Meter angehoben würden (Anmerkung: Was nicht stimmt!), um „...die ökologisch sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen ohne dabei Raumvolumen für die gewerbliche Nutzung zu verlieren“.

Auf Seite 7 wird ausgeführt: „Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Diese Festsetzung stellt eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekiest auszuführenden Dächern dar und leistet einen wichtigen Beitrag zur ortsnahen Versickerung und Retention von Niederschlagswasser“.

Allerdings sind diese Ausführungen so nicht richtig! Sie vermitteln den (falschen!) Eindruck, daß durch die 3. Änderung eine ökologische Verbesserung mittels (Flach-) Dachbegrünungen herbeigeführt werden soll.

Dabei ist auch im bestehenden B-Plan von 1998 eine Dachbegrünung bereits vorgeschrieben! Unter Ziffer 2.2 ‚Material, Werbeanlagen‘ steht unter Ziffer c):

„Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten und großflächig zu bepflanzen

2.2 Material, Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 LBO

- a) Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig
- b) Im Plangebiet sind bei der Farbgebung der Fassaden und Dächer grelle Farben unzulässig
- c) Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten und großflächig zu bepflanzen
Lichtbänder und Lichtkuppeln können zugelassen werden

Also bedarf es durch eine 3. Änderung hier keiner „Verbesserung“.

An dieser Stelle sei nochmals zum Ausdruck gebracht, daß wir es sehr bedauerlich finden, mit unseren Anregungen und Ideen zu einem **„Grünen Quartier Dettinger Au“** auf so wenig Interesse bzw. auf komplette Ablehnung gestoßen zu sein.

Hier böte sich unserer Meinung nach die Chance für ein nachhaltiges, ökologisches und soziales Vorzeigeprojekt mit dem Bau von rund 100 Sozialwohnungen und einem Lebensmitteldiscounter, und dies in innovativer Holzbauweise, wie sie in dieser Dimension noch kaum realisiert worden ist aber immer stärker propagiert wird, zuletzt auch für eine Nachnutzung des Berliner Flughafens Tegel. Dort sollen u.a. Sozialwohnungen in Holzbauweise entstehen.

Die Lage des Baukörpers mit einer Entfernung von rund 40 Metern zum Fahrbahnrand der Autobahn ist gemäß einer Stellungnahme eines renommierten Schallschutzbüros, Jud + Partner, Stuttgart, technisch machbar. Aufgrund der Gebäudegeometrie gruppieren sich die Wohnungen mit ihren Wohn- und Schlafräumen um einen ruhigen, begrünten Innenhof herum; lediglich die Nebenräume wie Küchen, Eingangsflure, Abstellräume wären zur Autobahn hin orientiert. Dort läge auch die Erschließung über Laubengänge.

Durch Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Mieterstrommodelle, Urban Gardening, Car Sharing-Angebote etc. könnte ein, trotz der Lage in der Nähe der BAB, sehr gefragtes Quartier entstehen, mit wirklich kostengünstigen Mietswohnungen und einer Sozialbindung von 30 Jahren!

Schalltechnische Machbarkeitsstudie
„Grünes Quartier Dettinger Au“
in Kirchheim unter Teck



Projekt:
2857/b1 - 17. Juli 2020

Auftraggeber:



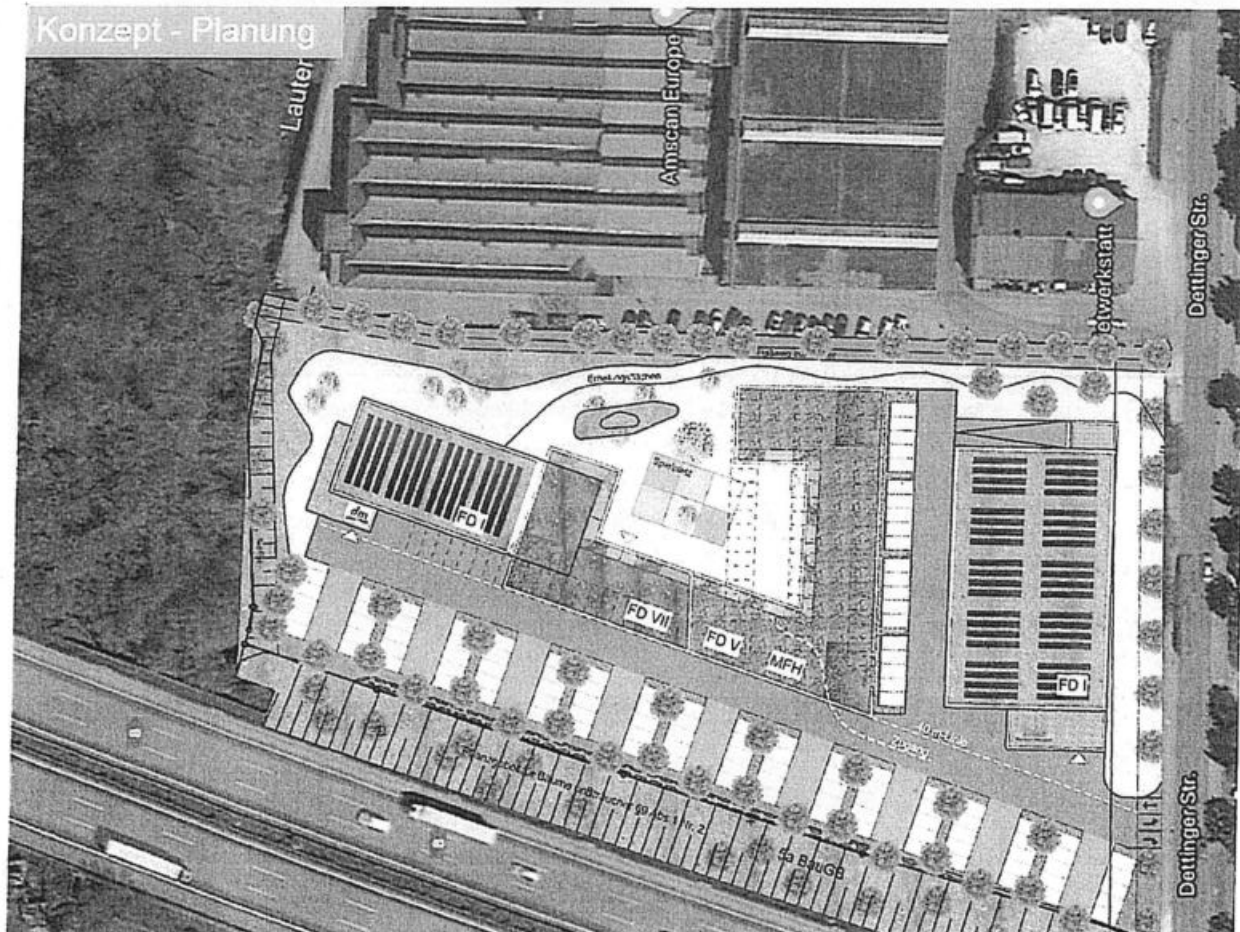
Durch die DAKKS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes
Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die in der Ur-
kunde aufgeführten Standorte und Prüfverfahren.

Schalltechnische Machbarkeitsstudie
„Grünes Quartier Dettinger Au“ in Kirchheim unter Teck

6 Fazit

Der städtebauliche Entwurf „Grünes Quartier Dettinger Au“ erscheint grund-
sätzlich als geeignet, um die Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen.

Konzept - Planung



Konzept – soziale Aspekte

Soziale Aspekte

- Schaffung von ca. 100 Wohneinheiten
- Durchmischung: Große Wohnungen für Familien, Wohnungen für Paare, Single-Wohnungen
- Wohnungen für Geringverdiener (Mieten 33% unter OVM)
- Wohnungen für „Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“
- Alters- und behindertengerechtes Wohnen
- Gemeinschaftsflächen und –räume im Erdgeschoss
- Räumlichkeiten für Kita im EG
- Co-Working-Arbeitsplätze
- Gemeinschaftsflächen auf den Dächern – „Urban Gardening“
- Mieterstrom (günstiger Strom für Mieter)



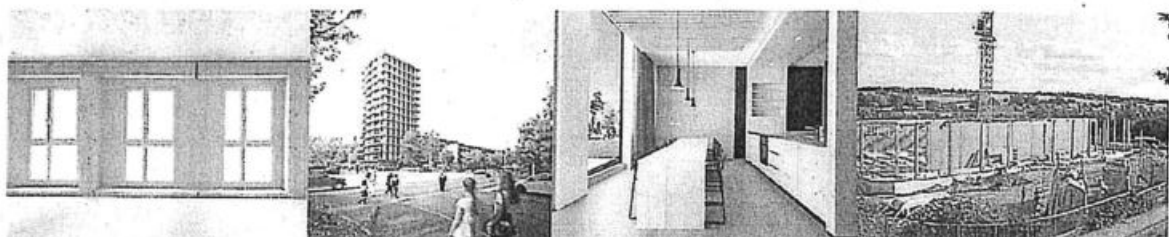
Konzept – Bauweise

Nachhaltigkeit

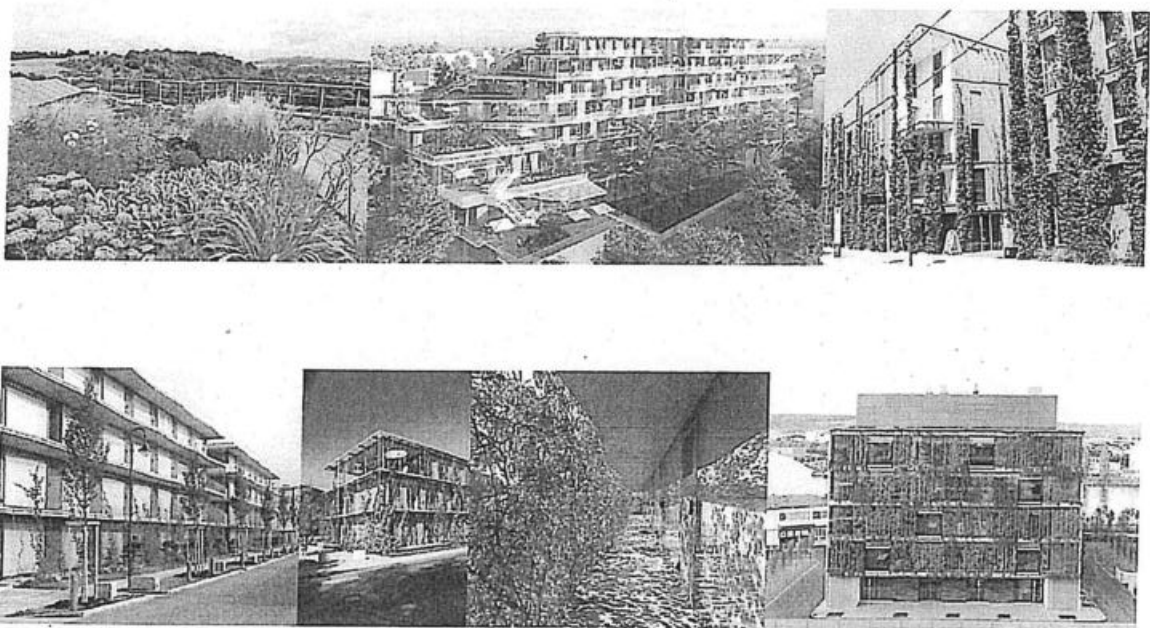
- Holzhybridbauweise
- Ganzheitliche Betrachtung der Lebenszyklen eines Gebäudes vom nachwachsenden Rohstoff bis zum minimierten Energieverbrauch während der Nutzungsphase

Ökologische Bauweise

- Verwendung von Holz als CO₂-Speicher
- Begrünte Fassade als Schattenspender, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, CO₂-Umwandler
- Begrünte Flachdächer – mind. extensiv und teilweise intensiv
- Erreichung KfW-Effizienzhaus 55 – angestrebt KfW 40 oder sogar 40 plus
- PV-Anlagen auf Flachdächern
- E-Ladestationen
- Blockheizkraftwerk oder
- Große Grünflächen zur Förderung der Artenvielfalt und als Erholungsflächen der Anwohner



Konzept - Beispiele Dach- / Fassadenbegrünung



Warum nicht auch einmal experimentellen (Wohnungs-) Bau wagen bzw. zulassen, wo doch neues, unkonventionelles Denken gefragt ist.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Form von extrem langfristig gebundenen Sozialwohnungen (mit Mieten 30 % unter der ortsüblichen Miete) ist in Kirchheim unzweifelhaft gegeben und wird auch in Zukunft vorhanden sein.

Wir hoffen, mit Ihnen in einen konstruktiven Dialog eintreten zu können um ggf. eine für alle Seiten akzeptable Lösung zu finden. In die Gespräche wären sicherlich auch zumindest die anderen, stark von Ihrem Änderungsvorschlag betroffenen Grundstückseigentümer [REDACTED] einzubeziehen.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören und verbleiben

mit freundlichen Grüßen,



