

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2023/011

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
 Telefon:

AZ: 621.41
 Datum: 08.02.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen"
- 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 17.03/4
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss

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

ANLAGEN

- Anlage 01 - Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan_20210324_20230209 (ö)
- Anlage 02 - Begründung zum Entwurf_20210101_20230209 (ö)
- Anlage 03 - Objektpläne_20230207 (ö)
- Anlage 04 - Freiflächengestaltungsplan_20230203 (ö)
- Anlage 05 - Geräuschimmissionsprognose_20201117 (ö)
- Anlage 06 - Detailuntersuchung_Altlasten_20210325 (ö)
- Anlage 07 - Geotechnischer Bericht_20210326 (ö)
- Anlage 08 - saP Kirchheim Beim Südbahnhof_20210118 (ö)
- Anlage 09 - Entwässerungskonzept_20221207_20230208 (ö)
- Anlage 10 - Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 11 - Stellungnahmen_frühzeitige Beteiligung_geschwärzt (ö)
- Anlage 12 - Stellungnahmen_frühzeitige Beteiligung_ungeschwärzt (nö)
- Anlage 13 - Durchführungsvertrag_20230113 (nö)

BEZUG

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Schießwasen" - 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 17.03/4 Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.04.2021 (§ 44 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/50)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 320, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

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

Priorität 2

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

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

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen sowie der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dettinger Au – Schießwasen“ - 4. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/4, Gemarkung Kirchheim, vom 24.03.2021 / 08.12.2022 und zur Begründung (Entwurf) vom 24.03.2021 / 08.12.2022.
3. Zustimmung zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags vom 13.01.2023.
4. Auftrag an die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Begründung (Entwurf) vom 24.03.2021 / 08.12.2022 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Verfahren werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch gezielte Nachverdichtung bisher gering genutzter Flächen im Innenbereich
- Aktivierung sowie Qualifizierung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraumes in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Strukturelle Ungeeignetheit des Standortes für Gewerbe in Bezug auf die Umgebung und deren bauliche Veränderungen
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen, welche durch kurze Wege zu benachbarten Quartieren, zur Innenstadt sowie zur zentralen Nahversorgung bestehen
- Kompatibilität mit der benachbarten baulichen Struktur
- Umnutzung bereits genutzter Flächen (Flächenrecycling)
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen können nun der Auslegungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Die Anregungen beziehen sich maßgeblich auf die Größe des Geltungsbereichs, die Altlastensituation, die Entwässerung und die Ver- und Entsorgung. Hierzu wurden entsprechende Gutachten beauftragt, deren Inhalte in den Bebauungsplan eingeflossen sowie in der Begründung beschrieben sind und als Abwägungsmaterial dienen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Zudem ist dieses Vorhaben Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Kirchheim unter Teck und trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung.

Die frühzeitige Beteiligung ist erfolgt. Die während des frühzeitigen Beteiligungszeitraumes eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Erstellung von Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Geotechnischer Bericht zur Erschließung und Neubebauung, erweiterte Detailuntersuchung, Geräuschimmissionsprognose, Entwässerungskonzeption)
2. Ergänzungen der Begründung (Gutachten)
3. Präzisierung der Begründung
4. Ergänzungen der Hinweise
4. Verringerung des Geltungsbereichs (Entfall des Flurstück Nummer 586)
5. Verkleinerung des Kindergartengebäudes durch Entfall des Flurstücks Nummer 586
6. Verminderung der Gruppenanzahl des Kindergartens (dreigruppiger anstatt fünfgruppiger Kindergarten)
7. Anpassung der Grenzbebauung auf ein zulässiges Maß (angrenzend zum Flurstück 586/5)
8. Ersatz der Carports durch Stellplätze (Vorzone Haus K)

Sachstand

In seiner Sitzung am 21.04.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird einer bereits gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich eine neue Nutzung zugeführt, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB in zweistufiger Form und unter Verzicht auf eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.05.2021 bis 17.06.2021 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 07.05.2021.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.05.2021 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 17.06.2021 zur Planung zu äußern.

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

Gemeinde Dettingen unter Teck, Stadt Wendlingen am Neckar, Gemeinde Notzingen, Deutsche Telekom AG, terranets bw GmbH, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Verband Region Stuttgart, Vodafone BW GmbH.

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

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Es wird angeregt, den Wohnraumbedarf in der Begründung zu integrieren und die Nachfrage des Wohnraumangebots zu übermitteln.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Es wird angeregt, die Bedarfsbegründung durch konkretere Angaben, die die Lage vor Ort beschreiben, zu ergänzen. Weiterhin wird angeregt, die Begründung hinsichtlich mangelnden Potenzials im Siedlungsbestand zu erweitern.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Es wird empfohlen – sofern eine Baubewerberliste geführt wird – die Anzahl der Interessenten zu nennen.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Verweis auf die Bruttowohndichte von 80 EW/ha gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) Regionalplan Region Stuttgart und auf die Berechnung der Bruttowohndichte.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von circa 11.031 m² und soll Raum für ungefähr 60 Wohneinheiten bieten. Die Bruttowohndichte von 80 EW/ha für Mittelzentren wird somit eingehalten.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Wird zur Kenntnis genommen und mit der jährlichen Sammelsendung der rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Geotechnik

Es liegen derzeit keine Gutachten oder Auszüge vor.

Zwischenzeitlich wurden erforderliche Gutachten erarbeitet, welche den Planunterlagen beiliegen.

Es wird angeregt, den Textteil des Bebauungsplanes zu ergänzen. Folgende Aufnahme von Hinweisen wird empfohlen:

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Auffüllungen vorangegangener Nutzungen
- Unterschiedliches Setzungsverhalten des Baugrundes
- Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen

Boden

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Mineralische Rohstoffe

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Altlasten innerhalb des Plangebiets zu rechnen ist und Schadstoffe bei Aushubarbeiten oder Erdbewegungen freigesetzt werden können.

Ein geotechnischer Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den Planunterlagen bei.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Geotopschutz

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise

Hinweis auf das bestehende geologische Kartenwerk und Verweis auf das bestehende Geotop-Kataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Eisenbahnbundesamt

Bezug auf das Schreiben vom 07.04.2021 zum Bebauungsplan „Dettinger Au – Süd“ – 3. Änderung. Vorsorglicher Verweis auf das sich in der Nähe und im Bau befindende Großvorhaben Stuttgart-Ulm. Für noch nicht fertiggestellte Flächen sind die Baulegistik und auch eventuelle Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Oberflächengewässer

Flurstücke 572/21 und 586 befinden sich

Der Geltungsbereich ist zu einem sehr

zum Teil in einem HQ₁₀₀-Gebiet. In diesem Bereich ist eine Bebauung unzulässig, von anderweitiger Versiegelung ist abzusehen.

geringen Anteil von einem HQ₁₀₀-Gebiet betroffen. Im Anteil der vom HQ₁₀₀-Gebiet betroffenen Fläche sind keine Hochbauten geplant.

Das Flurstück Nummer 586 wurde aus dem Geltungsbereich entnommen.

Verweis auf § 78 b Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (hochwasserangepasste Bebauung).

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

HQ₁₀₀-Linie und HQ_{extrem}-Linie sind nachrichtlich in den Plan aufzunehmen.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

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

Wird zur Kenntnis genommen.

In der weiteren Planung der Niederschlagsversickerung sind die Punkte „Grundwasser“ und „Bodenschutz / Altlasten“ zu berücksichtigen.

Ein geotechnischer Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten und ein Entwässerungskonzept wurden zwischenzeitlich erarbeitet und liegen den Planunterlagen bei.

Der Niederschlagsabfluss ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren.

Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Planunterlagen beiliegt und Aussagen zum Niederschlagsabfluss enthält.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) ist ein Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers vorzulegen.

Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Planunterlagen beiliegt.

3. Grundwasser

Der Planungsträger hat die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Wasserversorgung eigenverantwortlich zu prüfen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet ist mit einer oberflächennahen Grundwasserführung zu rechnen. Deshalb

Ein geotechnischer Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten

ist davon auszugehen, dass bereits Vorhaben mit einfacher Unterkellerung und Gründungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den Planunterlagen bei.

Für geplante Einzelvorhaben ist eine hydrogeologische Erkundung erforderlich, welche mit dem WBA frühzeitig abzustimmen und gemäß § 43 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg anzuzeigen ist.

Ein geotechnischer Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den Planunterlagen bei.

Die im Schreiben aufgeführte Punkte für das Bauen im Grundwasser sind zu berücksichtigen und als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Bodenschutz / Altlasten

Es ist davon auszugehen, dass sich im räumlichen Geltungsbereich entsorgungsrelevante Bodenveränderungen befinden. Mit dem WBA ist abzustimmen, ob weitere Untersuchungsmaßnahmen für die geplante Nutzung erforderlich sind.

Ein geotechnischer Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den Planunterlagen bei.

Geplante Tiefbaumaßnahmen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem WBA ist in den Zulassungsverfahren zu Abbruch- und Bauvorhaben zu beteiligen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zusendung der Abschlussberichte zur Aushubdokumentation.

Wird zur Kenntnis genommen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerung im Bereich von Flächen mit Bodenbelastungen ist nur zulässig, sofern kein Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist. Gegebenenfalls sind hierzu weitere Abstimmungen mit dem WBA erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Planunterlagen beiliegt.

II. Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen derzeit grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken. Die direkte Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird angeregt (saP).

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt den Planunterlagen bei. In den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes und auf die Inhalte der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde ebenfalls

entsprechend ergänzt.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Es wird angeregt, den Planbereich als „urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6 BauNVO auszuweisen.

Bei der weiteren Planung wird das Urbane Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO herangezogen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zur Durchführung eines Schallimmissionsgutachtens wird angeregt.

Ein Schallimmissionsgutachten wurde zwischenzeitlich durchgeführt und den Planunterlagen zwischenzeitlich beigelegt.

IV. Amt für Geoinformation und Vermessung

Bei den Grundstücken Flurstück-Nummer 643, 644, 584/9 und 591/2 fehlen die Flurstück-Nummern.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

Die Lageplanbezeichnung „Weisestraße“ fehlt bei Flurstück 581.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

Die Klassifizierung „Wendlingen / Oberlenningen“ ist bei Flurstück 584/1 anzugeben.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

V. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Begründung ist hinsichtlich der ÖPNV Anbindung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB zu ergänzen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

VI. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

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.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

2.Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg vorzusehen.

Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Belang wird im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Das Plangebiet weist Engstellen auf, sodass die Zufahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeugs nicht möglich ist.

Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Belang wird im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

5. Netze BW

Strom

Es wird angeregt, ein Leitungsrecht für die geplanten Versorgungsleitungen in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehene Fläche einzutragen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung ergänzt.

Gas Niederdruck

Zahlreiche Anschlussleitungen des Gasniederdrucks sind im Geltungsbereich vorhanden. Sollten Gefährdungen durch die Leitungen entstehen (Überbauung etc.) so sind diese gemäß dem gültigen Pachtvertrag umzulegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Vor Abbrucharbeiten von Gebäuden mit Gasversorgung sind deren Hausanschlüsse vom Gasnetz zu trennen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Neu entstehende Gebäude können an das vorhandene Gasverteilnetz angeschlossen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Beteiligung am Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

Gas Hochdruck

Im nördlichen Bereich der Straße „Beim Südbahnhof“ verläuft eine Gashochdruckleitung. Diese benötigt einen Schutzstreifen mit einer Breite von 3,0 Meter rechts und links der Leitungssachse. Des Weiteren müssen sie jederzeit zugänglich sein und von einer Bebauung etc. freigehalten werden.

Die Gashochdruckleitung befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich Hausanschlüsse, welche im Rahmen der Baumaßnahmen demontiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtend ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

6. BUND

Es wird angeregt, im Bebauungsplan die Errichtung von Null-Energiehäusern vorzuschreiben.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Es wird angeregt, bei Flächen für den ruhenden Verkehr wasserdurchlässige Beläge (Schotter oder Rasengittersteine) vorzuschreiben.

Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten überdachten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden mit einer Dachbegrünung ausgeführt.

Weiterhin wird angeregt, die geplante Sicht- und Lärmschutzmauer zwischen Grundstück und Bahnlinie beidseitig lebensraumfreundlich zu gestalten (zum Beispiel Nischen zum Nisten und vertikale Bepflanzung).

Eine Geräuschimmissionsprognose wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt den Planunterlagen bei und sieht lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen vor.

7. Gruppenklärwerk Wendlingen

Im Plangebiet verläuft ein Leitungsrecht des GWK, welches von strategischer Bedeutung ist und daher erhalten bleiben muss.

Das bestehende Leitungsrecht wird lediglich an eine andere Stelle verlegt und bleibt somit erhalten.

8. Handwerkskammer Stuttgart

Die textlichen Festsetzungen sind auf der Homepage der Stadt Kirchheim unter Teck nicht eingestellt.

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren handelt, sind keine textlichen Festsetzungen notwendig. Die Objektpläne werden nach Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplans und regeln somit die Zulässigkeiten.

Bedenken gegenüber der bisherigen Ausweisung. Anregung, das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO auszuweisen.

Bei der weiteren Planung wird das Urbane Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO herangezogen.

9. Deutsche Bahn AG

Die geplanten Versickerungsflächen dürfen die Standsicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen.

Wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Planunterlagen beiliegt.

Für spätere Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten sind die geplanten Mauerscheiben in einem Abstand von 1,5 m bis 2,0 m – abgerückt von der Grundstücksgrenze – zu errichten. Hierfür ist eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn

Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

AG erforderlich. Gegebenenfalls eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der Deutschen Bahn AG notwendig.

Auf entstehende Emissionen wird hingewiesen, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen kann.

Hinweis auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1.

Es wird angeregt, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf die Beeinflussung sensibler Geräte durch magnetische Felder in der Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen wird hingewiesen. Gegen diese Einwirkungen sind gegebenenfalls Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

10. Privatperson

Das Flurstück 586 ist in Privatbesitz und befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Planung soll an die „Realität“ angepasst werden, da derzeit keine andere Nutzung von der Eigentümerschaft vorhergesehen ist.

11. Privatperson

Beeinflussung ihres Grundstücks 586/5 durch die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke Nummer 572/21 und 572/7 beziehungsweise der darin enthaltenen Grenzbebauung.

Hinweis auf eine schriftlich nicht erläuterte (bauliche) Ausweitung auf Flurstück Nummer 586.

Wird zur Kenntnis genommen.

Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt den Planunterlagen bei.

Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt den Planunterlagen bei.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Entwurf wird entsprechend angepasst. Das Flurstück Nummer 586 wird aus dem Geltungsbereich entnommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzbebauung wird auf das zulässige Maß reduziert.

Das Flurstück Nummer 586 wird aus dem Geltungsbereich entnommen und der Entwurf entsprechend angepasst. Die sonstige geplante (bauliche) Ausweitung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil sowie den zugehörigen Objektplänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu

Hinweis auf eine unklare Formulierung bei „nachbarschaftsbezogenen 2 – 3 geschossigen Bauten“.

Hinweis auf eine andere Zielsetzung, welche durch „bauliche Einfamilienhäuser“ entsteht. Hierbei wird die unklare Formulierung verdeutlicht.

Unklarheit bezüglich der Auswahl des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB. Zusammenhängend besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Verweis auf Punkt 5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz der Begründung in der Fassung vom 24.03.2021).

Hinweis auf die Baugrunduntersuchungen (2003) der Flurstücke Nummer 572/21 und 572/7 und der damals festgestellten Kontamination.

Hinweis darauf, dass das Grundwasser aktuell durch die derzeit vorhandene Versiegelung geschützt ist.

Es wird angemerkt, dass durch eine mögliche Entsiegelung, durch geologische Gegebenheiten oder durch Baumaßnahmen diverse Stoffe in wasserführende Bodenschichten gelangen und das Grundwasser und zugleich das Grundstück der Privatperson kontaminiert.

Es wird angeregt, Beeinträchtigungen des Grundstücks des Anregers zu unterlassen.

Es wird angeregt, dass eine attraktive Wohnbebauung Grünflächen benötigt und das Gut „Wasser“ geschützt werden müsse.

entnehmen.

Wird zur Kenntnis genommen und die Begründung präzisiert. Die konkrete Planung ist den zugehörigen Objektplänen zu entnehmen.

Begründung wird präzisiert.

Für das Verfahren gemäß § 13 a BauGB muss die im Bebauungsplan enthaltene zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB betragen. Diese Vorgabe erfüllt bereits schon der räumliche Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von circa 11.031 m². Da sich die im Bebauungsplan enthaltene Grundfläche unter der Größenschwelle von 20.000 m² befindet, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe auch Begründung). Dies wurde im Punkt 5 zusätzlich nochmals in der Begründung aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Eine geotechnische Untersuchung mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten wurden zwischenzeitlich durchgeführt und liegt den Planunterlagen bei.

Wird zur Kenntnis genommen. Eine geotechnische Untersuchung mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten wurden durchgeführt und liegen den Planunterlagen zwischenzeitlich bei.

Wird zur Kenntnis genommen. Eine geotechnische Untersuchung mit erweiterter Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten sowie ein Entwässerungskonzept wurden durchgeführt und liegen den Planunterlagen zwischenzeitlich bei.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Gutachten (Geotechnischer Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung,

Entwässerungskonzept, Freiflächengestaltungskonzept) liegen den Planunterlagen bei.

Die Planung (Flurstück 572/2) weist zwei längs gerichtete, überdachte Stellplatzzüge entlang des Grundstücks 586/5 auf.

Die Grenzbebauung auf dem Flurstück 572/21 wurde in der weiteren Planung vom Flurstück 586/5 abgerückt.

Zum Zeitpunkt des Bauantrages muss geklärt sein, ob die in der Landesbauordnung verankerte Anzahl an Stellplätzen in Bezug auf die Wohnungszahl stimmt.

Belang wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Bemerkung, dass die zwei längs gerichteten, überdachten Stellplatzzüge möglicherweise eine spekulative Anzahl an Stellplätzen aufweisen. Ablehnung der dadurch entstehenden Grenzbebauung an Flurstück Nummer 586/5.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzbebauung wird auf das zulässige Maß reduziert.

Bei einer Grenzbebauung durch die angrenzenden Flurstücke Nummer 568/4 und 572/21 besteht für das Flurstück 586/5 zukünftig kein Entwicklungsspielraum.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzbebauung wird auf das zulässige Maß reduziert.

Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungs- und Bauvertrag) geschlossen. Er regelt die Übernahme aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten, sowie die Maßnahmen, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Schallimmissionsprognose, des Geotechnischen Berichts mit der erweiterten Detailuntersuchung, der Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung und den Regelungen zur Sozialbauverpflichtung ergeben. Weiterhin werden Ausführung und Abstimmungserfordernis mit der Stadtverwaltung und den Behörden festgeschrieben, die dann im Zuge der Ausführungsplanung zum Tragen kommen. Der städtebauliche Vertrag liegt der Verwaltung, vom Vorhabenträger unterschrieben, vor und der Sitzungsvorlage bei.

In einem separaten Vertrag mit der Firma Dyck wird die künftige Nutzung des Kindergartens geregelt. Dazu wird es eine separate Sitzungsvorlage geben.