



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Datum 15.06.2021
Name Teresa Lopez Mellado
Durchwahl 0711 904-12136
Aktenzeichen RPS21-2434-114/5/2
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
p.struck@kirchheim-teck.de

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen, 4. Änderung",
Planbereich 17.03/4, Gemarkung Kirchheim
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Verfahren nach § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 07.05.2021, Ihr Zeichen: 621.41/221-st/ha

Sehr geehrter Herr Struck,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Die in der Begründung bislang gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal.

Wünschenswert wäre, die Bedarfsbegründung insgesamt durch konkretere Angaben, die die Lage vor Ort näher beschreiben, im weiteren Verfahren zu ergänzen. Insbesondere sollte dargestellt werden, dass keine Potentiale im Siedlungsbestand mehr vorhanden sind bzw. aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht entwickelt werden können. Soweit Baubewerberlisten geführt werden, empfehlen wir, beispielsweise die Anzahl der Interessenten zu nennen.

Darüber hinaus verweisen wir auf die in PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan Region Stuttgart festgelegte Bruttowohndichte von 80 EW/ha. Bislang fehlen in der Begründung Ausführungen zur Einhaltung der Bruttowohndichte. Die Planunterlagen sollten noch um Angaben dazu ergänzt werden.

Für die Berechnung der Bruttowohndichte sind grundsätzlich die Bruttofläche des Bebauungsplans sowie die Belegungsdichte von 2,1 EW/WE (StaLa, Stand: 31.12.2019) heranzuziehen.

Da sich die regionalplanerischen Mindestdichtewerte auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen, ist grundsätzlich ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung möglich, sofern in der Summe die Vorgaben eingehalten werden.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: lucas.bilitsch@rps.bwl.de.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung 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.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Teresa López Mellado

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

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

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

Freiburg i. Br., 16.06.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-05725

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "Dettinger Au - Schießwasen - 4. Änderung", Planbereich Nr. 17.03/4, Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)

Ihr Schreiben Az.: 621.41/221-st vom 07.05.2021

Anhørungsfrist 17.06.2021

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 unbekannter Mächtigkeit. 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. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Im Plangebiet ist das Auftreten von Altlasten zu erwarten. Bei jeglicher Bauplanung ist zu beachten, dass Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Bereich von Altlasten zu einer nachträglichen Mobilisierung von Schadstoffen und infolgedessen zu negativen Auswirkungen auf das oberflächennahe Grundwasser führen können.

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

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

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

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadtverwaltung
Postfach 1452
73222 Kirchheim unter Teck

Über email

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/019-2021#130

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: 18.05.2021

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Kirchheim, Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß 8 13 a BauGB „Dettinger Au - Schießwasen“
— 4. Änderung
Planbereich Nr. 17.03/4
Gemarkung Kirchheim

Bezug: Ihr Schreiben vom 07.05.2021, Az. 621.41/221-st

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 18.05.2021 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 verweise auf mein Schreiben 59142-591pt/019-2021#060 vom 07.04.2021

Hausanschrift:
Südendstraße 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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Eisele



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Postfach 1452
73222 Kirchheim unter Teck

über email

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/019-2021#060

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

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 Bauleistungen und auch eventuelle Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Hausanschrift:
Südendstraße 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



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

411-364.32/001734

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

Balz.Heike@LRA-ES.de

Datum

16.06.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Dettinger Au – Schießwäsen“ – 4. Änderung
Planbereich-Nummer 17.03/4
in Kirchheim unter Teck
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
Schreiben vom 07.05.2021, Zeichen: 621.41/221-st

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Bebauungsplanverfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zuführen. Dazu soll das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Planbereich wird durch die Bahnlinie Dettingen – Kirchheim unter Teck von einem sich westlich anschließenden wohnbaulich genutzten Mischgebiet (MI) getrennt. Östlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen (unter anderem der immissionsschutzrechtlich genehmigte Betrieb: Kabel-Bosch Verwertungs-GmbH) in einem Gewerbegebiet (GE). Nördlich und südlich grenzt jeweils ein MI an.

Das Verfahren soll beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr

Montag - Mittwoch 13:30 - 15:00 Uhr

Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr

Kfz-Zulassung zusätzlich

Montag - Mittwoch 7:30 - 15:00 Uhr

Donnerstag 7:30 - 18:00 Uhr

Freitag 7:30 - 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

BLZ: 611 500 20 Girokonto: 900 021

IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21

BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX

Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

Steuer-Nr.: 59316/00230

USt.-ID: DE 145 340 165

S-Bahn S 1

Haltestelle Esslingen Bahnhof

Bus 104 und 113

Haltestelle Schillerplatz

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. Oberflächengewässer

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

Das Plangebiet ist in Teilen schon bebaut. Bei weiteren Baumaßnahmen ist zu beachten, dass die Flurstücke 572/21 und 586 zum Teil im Überschwemmungsgebiet liegen und bei HQ₁₀₀ überflutet werden. Hier ist eine Bebauung nicht zulässig und diese Flächen sollten auch nicht anderweitig versiegelt werden.

Der gesamte Planungsbereich wird bei einem Extremhochwasser ganz oder teilweise überflutet. Das Schadensrisiko ist hier gemäß § 78b Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren.

Die HQ₁₀₀ – Linie und die HQ_{extrem} – Linie sind nachrichtlich in den Plan mit aufzunehmen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2017 im Einzugsgebiet der Kläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen ordnungsgemäß möglich. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Die Flächen des Plangebiets wurden bei der Berechnung noch mit dem seinerzeit gültigen Befestigungsgrad von 80% berücksichtigt. Bei der nächsten Überrechnung der Schmutzfrachtberechnung sollte der Befestigungsgrad entsprechend der geplanten Bebauung des Planbereichs berücksichtigt werden, sofern der Bebauungsplan bis zum Überrechnungszeitpunkt rechtskräftig wird.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Abstimmung zur Entwässerungsplanung. Die dabei besprochenen Punkte (Niederschlagswasserversickerung) wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

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

Der Niederschlagswasserabfluss ist außerdem durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren (verbindlich vorgegebene Dachbegrünung, Regenwassernutzung, versickerungsfähige Oberflächenbeläge etc.).

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

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des Niederschlagswassers vorzulegen.

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

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

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

Für geplante Einzelbauvorhaben werden deshalb hydrogeologische Erkundungen erforderlich. Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem WBA 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:

„Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.“

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 Grundwasserumläufigkeit 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 (siehe unten) zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

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

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 3902-42489

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „AS Drahtwarenfabrik Dettinger Str. 96-106“, mit der Einstufung in B - Neubewertung bei Nutzungsänderung.

Im Bereich des Altstandortes ist davon auszugehen, dass sich dort entsorgungsrelevante Bodenveränderungen befinden. Im Hinblick auf die geplante sensible Folgenutzung ist in Abstimmung mit dem WBA zu prüfen, ob weitere Untersuchungsmaßnahmen erforderlich sind.

Geplante Tiefbaumaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen, damit nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Das WBA ist in den Zulassungsverfahren zu Abbruch- und Bauvorhaben zu beteiligen, damit entsprechende Auflagen mitgeteilt werden können.

Um Zusendung der Abschlussberichte zur Aushubdokumentation wird gebeten, damit das Bodenschutz- und Altlastenkataster aktualisiert werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Die obigen Aspekte sind im weiteren Verfahren sachgerecht zu berücksichtigen. Gegebenenfalls müssen im weiteren Verfahren Bedenken erhoben werden.

II. **Untere Naturschutzbehörde**
Herr Nicolas Ruoff, Tel. 0711 3902-42449

Gegen den Bebauungsplan bestehen zunächst grundsätzliche Bedenken.

Ein geplantes Vorhaben kann bei Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimischer Vogelarten aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erst einmal nicht umgesetzt werden. Ein Hinweis auf die Verbotstatbestände in der Begründung ist nicht ausreichend.

Erst durch einen gutachterlichen Nachweis, dass entweder keine streng geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und einheimische Vogelarten vorkommen beziehungsweise betroffen sind oder durch geeignete Minimierungs- und/ oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können respektive die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, wird eine Umsetzung des Bauvorhabens möglich. Die artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten.

Im vorliegenden Fall wird das Gebiet erheblich verändert und umgestaltet. Umfangreiche Gebäudeabrisse und Baumrodungen sind zu erwarten. Bisher fehlen grundlegende artenschutzrechtliche Aussagen. Üblicherweise wird in einem solchen Fall zunächst eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse (HPA) erstellt, um mögliche Betroffenheiten und den daraus resultierenden Untersuchungsumfang für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) festzustellen. Die direkte Durchführung einer saP gemäß den gängigen Methodenstandards wird anregt, da aller Voraussicht nach die HPA die Notwendigkeit einer saP aufzeigen wird. Mit großer Wahrscheinlichkeit liegen Habitatpotenziale für Fledermäuse und Vögel vor. Aufgrund der Nähe zur Bahnanlage wäre ebenfalls ein Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten nicht auszuschließen. Ebenfalls könnten gegebenenfalls relevant holzwohnende Käferarten sein.

III. **Gewerbeaufsicht**
Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Die fehlende Gebietsverträglichkeit kommt am östlichen Rand des geplanten WA zum Tragen, wo dieses direkt an das bestehende GE (§ 8 BauNVO) angrenzt. Ein solches Aneinandergrenzen der sich ausschließenden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ verstößt gegen den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) normierten Planungsgrundsatz, wonach *„...bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich, vermieden werden.“*

Da die städtebauliche Abfolge (GE-WA) den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des im § 50 BImSchG normierten Planungsgrundsatzes nicht genügt, bestehen seitens der Gewerbeaufsicht Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Es wird angeregt, den Planbereich als „urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauNVO auszuweisen.

Die an den Planbereich angrenzenden Betriebe haben ihre betrieblichen und organisatorischen Abläufe möglicherweise auf die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzung zum Zeitpunkt der Genehmigung abgestellt, die im Planbereich bisher durch eine weniger empfindliche, gewerbliche Nutzung geprägt war.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, bedarf es einer erkennbaren und sorgfältigen Bestandsaufnahme und -analyse der gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die Einzelheiten vor allem hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zu umfassen hat. Es wird daher dazu angeregt, die Belastung des Plangebiets mit gewerblichen Immissionen schalltechnisch erheben zu lassen und das Ergebnis in Relation zum Schutzanspruch eines MU zu setzen. Auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2012 (Aktenzeichen: 4 C 8/11), nach welchem immissionsreduzierende Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm nur zulässig sind, wenn die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können, wird hingewiesen. Das bedeutet, dass die Lärmwerte vor den Gebäuden eingehalten werden müssen, auf Innenpegel darf nicht abgestellt werden.

Die Lärmkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2017) weisen für den Planbereich einen Lärmpegel durch Verkehrslärm von LDEN bis 60 und LNIGHT bis 50 dB(A) aus. Die Orientierungswerte für ein MU/ MI der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ sind somit nachts lediglich aufgrund des Straßenverkehrslärms überschritten. Der Verkehrslärmbelastung ist im weiteren Verfahren durch die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung unter zusätzlicher Berücksichtigung des Schienenlärms (Summenbetrachtung) Rechnung zu tragen. Dazu wird angeregt, im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche entsprechend der 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszuweisen, auf deren Grundlage gegebenenfalls bauliche Schallschutzmaßnahmen ausgelegt werden.

Weiteres ist nicht vorzubringen.

III. **Amt für Geoinformation und Vermessung**
Herr Jürgen Baumgärtner, Tel. 0711 3902-41306

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

Die Lagebezeichnung „Weisestraße“ fehlt bei Flurstück 581.

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

Dem Bebauungsplan liegen die Katasterdaten vom 27.05.2021 zugrunde.

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

IV. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung

Frau Lina-Marie Berg, Tel. 0711 3902-42693

Das Plangebiet liegt in direkter räumlicher Nähe zum Bahnhof „Kirchheim Süd“ sowie im 500 m-Radius der Bushaltestelle „Kirchheim Polizeiwache“ und gilt somit gemäß den Regularien des Nahverkehrsplans als durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Daher bestehen keine Einwände gegen die Planungen.

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

V. 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.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

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

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

VI. Abfallwirtschaftsbetrieb

Frau Angelika Schnizler, Tel. 0711 3902-43840

Gemäß den Unterlagen ist die Erschließung des Plangebiets über die Straße „Beim Südbahnhof“ geplant.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit dreiachsigen Müllfahrzeuge nicht befahrbar.

Ergänzend hierzu die allgemeinen Festlegungen zur Abfallentsorgung:

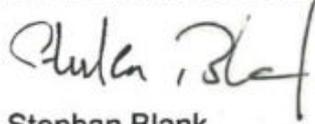
Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen. Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RASSt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (zum Beispiel fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

Hierbei sollte bei der Planung der Sammelstellen berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

Ob Bereitschaft besteht, die Abfälle über eine Distanz zu möglichen Sammelstellen zu bringen, kann vom Abfallwirtschaftsbetrieb nicht bewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stephan Blank', written in a cursive style.

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-st
Ihr Schreiben	07.05.2021
Datum	14.06.2020
Seite	1/2

Bebauungsplan „Dettinger Au – Schießwasen“ – 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Stellungnahme Strom:

Für die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche sollte auch ein Leitungsrecht für die geplanten Versorgungsleitungen eingetragen werden.

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 im Sinne des derzeit gültigen Pachtvertrages umzulegen. Vor Abbruch bestehender Gebäude mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse vom Gasnetz zu trennen. Dazu ist unmittelbar vor Baubeginn Herr Münchow vom Betriebsservice in Kirchheim/Teck über die Auftragsannahme Tel. 07021 8009-59189 zu informieren.

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:

Im nördlichen Bereich der angrenzenden Straße „Beim Südbahnhof“ verläuft eine Gashochdruckleitung unseres Unternehmens.

Aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen erfordern Gashochdruckleitungen Schutzstreifen. Dieser erstreckt sich auf eine Breite von 3,0 m rechts und links der Leitungsachse.

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: Dirk Güsewell

Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald



Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich und ausreichend breit bemessen sein, sowie von Überbauungen, Materiallagerungen und Bäumen freigehalten werden. Sie dürfen durch Geländeänderung nicht gefährdet werden, Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitungen nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

Wir weisen 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

i. A. Franziska Ehmer

Kroner, Marie-Louise

Von: Struck, Peter <P.Struck@kirchheim-teck.de>
Gesendet: Freitag, 18. Juni 2021 06:47
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BPlan "Dettinger Au-Schießwasen"

Sehr geehrte Frau Kroner,
Sie erhalten eine weitere Stellungnahme im Verfahren Dettinger Au – Schießwasen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Struck

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3 / Zimmer 226
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-437; eFax: -58437; Fax: -430
[Website](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [XING](#)

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO. Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Website www.kirchheim-teck.de/datenschutz

Von: BUND Umweltzentrum [mailto:zentrale@bund-es.de]
Gesendet: Donnerstag, 17. Juni 2021 21:34
An: Struck, Peter
Betreff: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BPlan "Dettinger Au-Schießwasen"

Sehr geehrter Herr Struck,

der BUND nimmt zu dem vorhabenbezogenen BPlan "Dettinger Au-Schießwasen" gemäß öffentlicher Auslegung (online) wie folgt Stellung:

1. Wir regen an, im BPlan die Errichtung von Null-Energiehäusern vorzuschreiben.
2. Desweiteren regen wir an, bei der Verkehrsfläche für alle Flächen die überwiegend ruhenden Verkehr aufnehmen, wasserdurchlässige Fahrbahnbeläge (Schotter oder Rasengittersteine) vorzuschreiben.
3. Die geplante Sicht- und Lärmschutzmauer zwischen Grundstück und Bahnlinie sollte als Vorgabe beidseitig lebensraumfreundlich gestaltet werden (z.B. Nischen zum Nisten und vertikale Bepflanzung).

Mit freundlichen Grüßen

Robert Poremba
stellvertretender Vorsitzender BUND Ortsgruppe Kirchheim

–
BUND-Umweltzentrum Kirchheim unter Teck
Max-Eyth-Straße 8
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon +49 (70 21) 4 94 80
Öffnungszeiten: Mo 16:30-18:30 Uhr, Di 14:30-16:00 Uhr, Do 14:30-16:30 Uhr

Kroner, Marie-Louise

Von: Struck, Peter <P.Struck@kirchheim-teck.de>
Gesendet: Dienstag, 18. Mai 2021 14:09
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen" - 4. Änderung

Von: Sekretariat [mailto:sekretariat@gkw-wendlingen.de]
Gesendet: Dienstag, 18. Mai 2021 08:19
An: Struck, Peter
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen" - 4. Änderung

Sehr geehrter Herr Struck,

wir haben Ihr Schreiben vom 07.05.2021 bzgl. des oben genannten Bebauungsplans erhalten und nehmen hierzu Stellung.

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

Wir wurden bereits beteiligt und legen weiter großen Wert auf Berücksichtigung unserer Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Topf
Sekretariat

ZV Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar
Vorstadtstraße 101
73240 Wendlingen am Neckar
Tel.: (07024) 40 55 - 11
FAX: (07024) 40 55 - 55
E-Mail: carolin.topf@gkw-wendlingen.de

<http://www.gkw-wendlingen.de>

Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Steffen Weigel, Wendlingen am Neckar

Kroner, Marie-Louise

Von: Struck, Peter <P.Struck@kirchheim-teck.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. Juni 2021 07:04
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwäsen" - 4. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/4, Gemarkung Kirchheim

Mit freundlichen Grüßen

Peter Struck

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3 / Zimmer 226
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-437; eFax: -58437; Fax: -430
[Website](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [XING](#)

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Einhaltung der DSGVO. Ihre Betroffenenrechte entnehmen Sie bitte der Datenschutzerklärung auf unserer Website www.kirchheim-teck.de/datenschutz

Von: Kern, Claudia [mailto:Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de]
Gesendet: Dienstag, 15. Juni 2021 12:00
An: Struck, Peter
Cc: info@kh-esslingen-nuertingen.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwäsen" - 4. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/4, Gemarkung Kirchheim

Guten Tag Herr Struck,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.05.2021.

In der Begründung auf Seite 4 wird unter 3.2 ausgeführt, dass aus der Baufläche ein Mischgebiet entwickelt werden soll. Die textlichen Festsetzungen sind auf der Homepage der Stadt Kirchheim unter Teck nicht eingestellt.

Aufgrund der sonstigen Unterlagen, insbesondere auch des Bebauungsplanes gehen wir davon aus, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt und das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.

Gegen die Umwidmung bisheriger Gewerbegebietsflächen in Allgemeines Wohngebiet haben wir Bedenken. Die umliegenden Strukturen sprechen unseres Erachtens allenfalls für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes. Mit dieser Ausweisung wäre ein nutzungsverträgliches Nebeneinander zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung möglich; außerdem könnte die Nutzung flexibler gestaltet werden und dennoch vorwiegend Wohnnutzung entstehen. Daher regen wir an, das Plangebiet als Urbanes Gebiet auszuweisen.

Freundliche Grüße

Claudia Kern
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Handwerkskammer Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 1657-220
Fax: 0711 1657-873
E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de
Internet: www.hwk-stuttgart

Ausgezeichnete Ausbildungsbetriebe gesucht! Bewerben Sie sich mit Ihrem Handwerksbetrieb bis zum 30. Juni 2021 unter www.hwk-stuttgart.de/ausbildungspreis

Entstaubt, geschliffen und frisch poliert.
Das neue Image des Handwerks: www.handwerk.de

ZUKUNFTSINITIATIVE
HANDWERK
2025 



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

15. Juni 2021

Abteilung _____

- Zur Kenntnis und Verteilung Zur dortigen Erledigung
 Zur Stellungnahme/mit Antwortvorschlag
 Zur Kenntnis vor/nach Abgang Zur Unterschrift an OB

F. Lavener

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

Andreas Ross
Tel.: 0721 938-2109
Fax: 069 26091-3386
andreas.ross@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-SW(E) Ro
TöB-Kar-21-104336

11.06.2021

Ihr Zeichen: 621.41/221-st
Ihr Datum: 07.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dettinger Au – Schießwäsen“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 17.034/4, Gemarkung Kirchheim

Links der Bahnlinie Wendlingen - Oberlenningen, Strecken Nr. 4610, bei km 7,26 bis 7,46 km, angrenzend

Sehr geehrter Herr Struck,
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 Aufstellung 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 die geplanten Versickerungsflächen darf die Standsicherheit der Bahnanlagen nicht gefährdet werden. Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser sind ordnungsgemäß abzuleiten und dürfen nicht auf Bahngelände gelangen.

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
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Die geplanten Mauerscheiben sollen in einem Abstand von ca. 1,5 bis 2,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, damit für spätere Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten der Scheiben keine Bahnflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Für die Mauerscheiben ist eine gesonderte Planung einzureichen und mit der DB AG abzustimmen. Abhängig von der Bauausführung und dem Umfang der Maßnahme wird ggf. eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der DB AG notwendig.

Weiterhin beachten Sie bitte:

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.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese 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.

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 weiterhin am Verfahren zu beteiligen.



3/3

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

X Dieter Bonner

X i.A. Andreas Ross

i.V.
Signiert von: Dieter Bonner

i.A.
Signiert von: AndreasRoss

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. +++

PETER BOSCH MERZENÄCKER 30 73252 LENNINGEN

Kirchheim - Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und Baurecht

73230 Kirchheim unter Teck

06.06.2021

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dettinger Au Schießwasen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt sein muss, bin ich Miteigentümer von dem Flurstück 586 das durch Ihren Bebauungsplan tangiert wird.

Eine andere Nutzung, wie momentan, ist von mir weder vorgesehen noch erwünscht.

Ich fordere Sie deshalb auf, Ihre Planung der Realität anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Bosch

Wolfgang Bloos
Dipl.-Ingenieur

Büro für Planung / Denkmalpflege
Dettinger Str. 92
73230 Kirchheim unter Teck

Dipl.-Ing. Wolfgang Bloos Dettinger Str. 92 73230 Kirchheim/Teck

0 70 21 67 68
0176 344 000 60
wolfgangbloos@wolfgangbloos.de

Kirchheim unter Teck
Abtl. 220 Städtebau und Baurecht
Peter Struck
Alleenstr. 1 – 5
73230 Kirchheim

„Dettinger Au – Schiesswasen
Planbereich Nr. 17.03/4
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Aufstellungsbeschluß

Unser Grundstück – Flurstück 586/5 – wird von dem Geltungsbereich - Flurstücke 572/7 und 572/21 - des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dettinger Au – Schiesswasen“ beeinflusst. Dazu äußern wir uns gemäß Baugesetzbuch § 3 Abs. 1 und beziehen uns auf den Aufstellungsbeschluß Anlagen 1 – 4.

Geltungsbereich

Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehene Wohnbebauung und sehen die städtebaulichen Ziele eines kleinteiligen Quartiers bei innenstadtnaher Lage mit Privatstrasse und dem gestaffelten Grundriss der Bauten für erfüllt.

In der Vorlage ist schriftlich nicht erwähnt die Ausweitung der Planung auf Flurstück 586.

Planinhalt

Sowohl im schriftlichen Teil Pkt. 4 als auch im planerischen Teil vom 21.04.21 wird von einem „nachbarschaftsbezogenen“ (?) Entwurf von 2 – 3 geschossigen Bauten (planerisch: 2 Ausnahmen mit je 4 Vollgeschossen) gesprochen. Sollte dies Gegenstand der Beschlußfassung der Entscheidungsträger sein, muß weder auf eine anderslautende Planabsicht auf der vorliegenden Plangrundlage aus dem Jahr 2020 mit überwiegend 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoß noch auf durchaus praktizierte, spätere abweichende Bebauung hingewiesen werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist es doch, den kleinteiligen Quartiersgedanken mit „baulichen Einfamilienhäusern“ (???) s. 4. Planinhalt Abs. 4 mit zentralem Quartiersplatz anzustreben.

Umweltbericht, beschleunigtes Verfahren

Nicht ganz klar ist uns die Wahl und Konsequenz aus der Wahl des Bebauungsplanverfahrens. Die dafür zulässige Grundfläche von ca. 12.000 m² lässt das Verfahren zu.

Ausgeschlossen ist das jedoch nach § 13a BauGB mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Unter 5. Umweltbericht ... wird im Geltungsbereich auf eine geringe Schutzwürdigkeit des Grundwassers eingegangen, auf Altlasten hingewiesen.

Nach eingehenden Baugrunduntersuchungen aus dem Jahre 2003 wird für den Geltungsbereich 572/21 und 572/7 dagegen eine ernst zu nehmende Kontamination mit Arsen, Blei, PAK usw. festgestellt. In der derzeit gewerblichen Nutzung sind die Flächen versiegelt, das Grundwasser geschützt.

Entsiegelte Teilflächen mit Begrünung werden dies massiv ändern. Aus anthropogenen Auffüllungen erfolgt der Gifteintrag in wasserführende Schichten, unser Grundstück wird aufgrund der geologischen Verhältnisse kontaminiert. Bislang war dies bei uns mit der historischen Gesamtüberbauung und ist dies mit der momentanen Versiegelung unseres Grundstückes verhindert. Eine attraktive Wohnbebauung braucht Grünflächen. Das Gut „Wasser“ muss geschützt werden. Unser Eigentum darf durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkung der Planung

Wir beziehen uns auf unter 6.1 vermerkte Änderungshinweise, nach dem „die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung“ haben werden. Wir bleiben ein Gewerbegebiet, halten am status quo der gewerblichen Nutzung fest, legen Wert auf die derzeitige Lagersituation und tragen weiterhin durch dauerhafte Investitionen an unserem Kulturdenkmal zur Aufwertung der Umgebung bei. Eine Beeinträchtigung der Situation werden wir durch die Bebauungsplanänderung nicht hinnehmen.

Zu klären sind die geplanten mehrfachen Grenzbebauungen, Grundlage LBO

- a) Flurstück 572/2 weist 2 längsgerichtete überdachte Stellplatzzüge an unserem Grundstück auf. Zum Zeitpunkt des Bauantrages muß geklärt sein, ob die in der LBO verankerte Anzahl notwendiger Stellplätze in Bezug auf die Wohnungszahl stimmt. Wir stellen uns gegen eine dann spekulative Stellplatzanzahl in Form von Verkauf/Vermietung in Form einer unnötigen Grenzbebauung.
- b) Flurstück 586/4 mit der aktuellen Modernisierung hat eine vorhandene Grenzbebauung mit einer Doppelgarage, die keine ist und als Lager genutzt wird. Ergänzend soll auf Grenze eine Fertigarage sowie grenznah eine sehr große Luftwärmepumpe erstellt werden. Beidseitige großzügige Grenzbebauungen – vermutlich mit dann versch. Eigentümern – lassen uns bei der Zukunftsplanung unserer Fläche keinen Spielraum.

Fazit

Wie erwähnt sehen wir der geplanten Bebauung positiv entgegen. Dazu verlieren wir jedoch unsere Beeinträchtigungen nicht aus dem Auge. Wir nehmen den zu entscheidenden Bebauungsplan in den vorgelegten Inhalten ernst.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Plato-Bloos

Wolfgang Bloos