



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Datum 14.04.2023

Name Christoph Arnold

Durchwahl 0711 904-12136

Aktenzeichen RPS21-2434-114/5/5

(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtverwaltung
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
m.kroner@kirchheim-teck.de

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen, 4. Änderung",
Planbereich 17.03/4, Gemarkung Kirchheim
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Verfahren nach § 13a BauGB
Ihr Schreiben vom 23.03.2023, Ihr Zeichen: 621.41/231-kro

Sehr geehrte Frau Kroner,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Dass kein entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird aus Ziffer 3.2 der Begründung deutlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als X ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird laut Begründung im Wege der Berichtigung angepasst.

Wir bitten darum, das Formblatt zukünftig korrekt auszufüllen.

Aufgrund der Angaben im Formblatt und 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.

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

Raumordnung

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme zur Planung vom 15. Juni 2015 danken wir für die Berücksichtigung unserer Hinweise. Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die Planung.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan Stuttgart zu legen, aber auch im Hinblick auf die teilweise Lage des Plangebiets in überflutungsgefährdeten Gebieten HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem} auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI).

Insbesondere im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

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.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 – Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle, ☎ 0711/904-13207, ✉ Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242,

✉ [Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de)

Abt. 5 – Umwelt

Frau Birgit Müller, ☎ 0711/904-15117, ✉ Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 – Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ 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>).

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christoph Arnold

Kroner, Marie-Louise

Von: Arnold, Christoph (RPS) <Christoph.Arnold@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 14. April 2023 14:48
An: Kroner, Marie-Louise
Betreff: AW: STN RPS Ref. 21 zu / AW: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung | Dettinger Au - Schießwasen - 4. Änderung

Sehr geehrte Frau Kroner, sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu mit voranstehender Mail übersandter Mail ist mir ein Tippfehler aufgefallen – unsere in Bezug genommene Stellungnahme datiert vom 15. Juni 2021 .
Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Arnold

Regierungspräsidium Stuttgart
Ref.21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart
Tel.: 0711/904-12136
Fax: 0711/782851-12136
Mail: christoph.arnold@rps.bwl.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist!

Von: Arnold, Christoph (RPS)
Gesendet: Freitag, 14. April 2023 13:27
An: 'M.Kroner@kirchheim-teck.de' <M.Kroner@kirchheim-teck.de>
Betreff: STN RPS Ref. 21 zu / AW: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung | Dettinger Au - Schießwasen - 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Höhere Raumordnungsbehörde – zu o.g. Bauleitplanverfahren. Die Stellungnahme wird Ihnen nur per E-Mail übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Arnold

Regierungspräsidium Stuttgart
Ref.21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart
Tel.: 0711/904-12136
Fax: 0711/782851-12136
Mail: christoph.arnold@rps.bwl.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist!

Von: M.Kroner@kirchheim-teck.de <M.Kroner@kirchheim-teck.de>

Gesendet: Donnerstag, 23. März 2023 14:38

An: FPS - Koordination Bauleitplanung (RPS) <KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de>

Betreff: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung | Dettinger Au - Schießwäsen - 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Anschreiben zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan Öffentliche Auslegung \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Objektpläne \(PDF\)](#)
- [04 Freiflächengestaltungsplan \(PDF\)](#)
- [05 Geräuschimmissionsprognose \(PDF\)](#)
- [06 Detailuntersuchung Altlasten \(PDF\)](#)
- [07 Geotechnischer Bericht \(PDF\)](#)
- [08 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung \(PDF\)](#)
- [09 Entwässerungskonzept \(PDF\)](#)
- [10 Rechtsvorläufer \(PDF\)](#)
- [11 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung \(PDF\)](#)
- [12 Öffentliche Bekanntmachung im Teckboten vom 17.03.2023 \(PDF\)](#)

Freundliche Grüße

Marie-Louise Kroner

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck

Abteilung Städtebau und Baurecht

Sachgebiet Stadtplanung

Alleenstr. 3

73230 Kirchheim unter Teck

Telefon: 07021 502-531; Fax: -430

[Website](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#)

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



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

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

Postanschrift:
Landratsamt Esslingen
Amt für Bauen und Naturschutz
73726 Esslingen am Neckar

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 3902-0
baurecht@LRA-ES.de
naturschutz@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.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

24.04.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Dettinger Au – Schießwasen“ – 4. Änderung
Planbereich-Nummer 17.03/4
in Kirchheim unter Teck
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB
E-Mail Frau Kroner vom 23.03.2023
Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 16.06.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben genannte Bebauungsplanverfahren soll als Maßnahme der Innenentwicklung eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohn- bzw. Gewerbenutzung zuführen. Dazu soll das Plangebiet als „urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Absatz 1 BauNVO).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke Nummern 572/7, 572/21 und 584/9 und umfasst eine Größe von ca. 11.031 m².

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.

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
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

ÖPNV

Buslinie 104
Haltestelle:
Esslingen Röntgenstraße

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

Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde gebeten, anlässlich Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

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 der Planungsbereich bei einem Extremhochwasser überflutet wird. Das Schadensrisiko ist hier gemäß §78b Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Laut Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die Entwässerung des Plangebiets gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzepts, welches den Unterlagen beiliegt und im Vorfeld mit dem WBA abgestimmt wurde.

Dies sollte, soweit rechtlich zulässig, auch im Textteil des Bebauungsplans als Festsetzung aufgenommen werden.

Für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes beziehungsweise die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen mit dem Entwässerungskonzept sind dem Landratsamt Esslingen zur Genehmigung vorzulegen.

3. Grundwasserschutz

Frau Maxi Karakas, Tel. 0711 3902-44593

Gemäß den Erkenntnissen aus dem geotechnischen Bericht vom 26.03.2021 und der, aufgrund der Gewässernähe, möglicherweise stark schwankenden Grundwasserstände, ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Untergeschosse im Grundwasserschwankungsbereich befinden.

Für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung und die Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit des Gebäudes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bemessungswasserspiegel wird sodann im Rahmen des Wasserrechtsverfahren festgelegt.

4. Bodenschutz/ Altlasten
Herr Christoph Weith, Tel. 0711 3902-42493

Zu den Grundstücken im Bebauungsplangebiet liegen mehrere Untersuchungen über Bodenkontaminationen vor, deren Entsorgung teilweise besonderen Aufwand bedeuten. Das letzte Gutachten des Ingenieurbüros BWU (jetzt Grundwerk) aus Kirchheim ist vom März 2021. In jedem Fall sind Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung auszuführen.

II. Untere Naturschutzbehörde
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen nunmehr keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Die in Kapitel 5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen sind fachgerecht umzusetzen.

An der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist während der Erschließungs- und Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun vorzusehen. Der Aufbau und die Kontrolle des Zauns sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Zaun ist während der Vegetationszeit einmal im Monat zu kontrollieren und bei Bedarf umgehend auszubessern.

III. Gewerbeaufsicht
Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407

Zum Bebauungsplanverfahren wurde zuletzt am 16.06.2021 Stellung genommen.

Zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit wurde der Planbereich als MU ausgewiesen. Dadurch wird die städtebauliche Abfolge (GE-WA) den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes normierten Planungsgrundsatzes gerecht.

Im Zuge des o.g. Bebauungsplanverfahrens wurden die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten anhand einer Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 14.07.2022 (Bericht-Nr. B21501_SIS_02) erhoben und in Relation zum Schutzanspruch des geplanten MU beziehungsweise der angrenzenden Bebauung gesetzt. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall durch aktive und passive Maßnahmen realisiert werden.

Es wird angeregt, die in Kapitel 10 genannten Vorschläge entsprechend zu berücksichtigen und diese in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass die betrieblichen Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebes auch im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen im Einvernehmen mit diesem berücksichtigt werden.

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 ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2012 (Az. 4 C 8/11) wird hingewiesen, nach welchem immissionsreduzierende Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm nur zulässig sind, wenn die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können. Das bedeutet, dass die Lärmwerte vor den Gebäuden eingehalten werden müssen, auf Innenpegel darf nicht abgestellt werden.

Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzubringen.

IV. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt beim Flurstück 584/9 die Flurstück-Nummer.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2021/14 (Flurstück 571 u.a.) sowie die dazugehörige Gebäudeaufnahme auf den neu entstandenen Flurstücken.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Lauter“ bei Flurstück 510.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Klassifizierung „Wa2“ beim Flurstück 510 anzugeben.

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

V. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestellen „Kirchheim (T) Polizeiwache“ und „Kirchheim (Süd)“ vollständig erschlossen. Es bestehen keine Einwände.

VI. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

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 des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel 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.

VII. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Der Planbereich ist für das Befahren mit Müllsammelfahrzeugen geeignet. Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert. Auf die Tragfähigkeit des Untergrundes ist zu achten, da Müllfahrzeuge bis zu 36 Tonnen wiegen können.

Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der maximalen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.

Die wichtigsten Grundlagen sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (bitte berücksichtigen, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge >10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsige Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.

Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen

VIII. **Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

In den vorgelegten Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz.

Hierzu wird auf den Erlass des Umweltministeriums vom 23.09.2021 verwiesen, wonach eine Nichtprüfung des Erdmassenausgleiches als kompletter Abwägungsfehler zur Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplanes führen kann. Im Interesse der Rechtssicherheit sollte dieser Punkt berücksichtigt werden.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann keine Aussage zum geforderten Erdmassenausgleich getätigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Blank' followed by a stylized flourish.

Stephan Blank



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

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

Postanschrift:
Landratsamt Esslingen
Amt für Bauen und Naturschutz
73726 Esslingen am Neckar

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 3902-0
baurecht@LRA-ES.de
naturschutz@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.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

19.06.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Dettinger Au – Schießwäsen“ – 4- Änderung
in Kirchheim unter Teck
Geräuschimmissionsprognose rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH &
Co.KG vom 16.06.2023**

Stellungnahmen des Landratsamtes vom 16.06.2021 und 24.04.2023
Anfrage Frau Kroner vom 15.05.2023 und 19.06.2023

Sehr geehrte Frau Kroner,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 15.05.2023 baten Sie die Gewerbeaufsicht um eine erneute Stellungnahme zur ergänzten Geräuschimmissionsprognose betreffend das oben angeführte Bebauungsplanverfahren.

Die überarbeitete Version der Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG vom 16.06.2023 wurde der Gewerbeaufsicht am 19.06.2023 zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Die Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407) äußert sich folgendermaßen:

„Mit dem oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu welchem die Gewerbeaufsicht zuletzt mit Schreiben vom 24.04.2023 Stellung nahm, soll eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden.

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
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

ÖPNV

Buslinie 104
Haltestelle:
Esslingen Röntgenstraße

Dazu soll das Plangebiet als „urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Absatz 1 BauNVO).

Der Planbereich wird durch die Bahnlinie Dettingen – Kirchheim von einem sich westlich anschließenden wohnbaulich genutzten Mischgebiet getrennt. Östlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen (unter anderem der immissionsschutzrechtlich genehmigte Betrieb: Kabel-Bosch Verwertungs-GmbH) in einem Gewerbegebiet. Nördlich und südlich grenzt jeweils ein Mischgebiet an.

Zur Gewährleistung der Gebietsverträglichkeit wurde, wie in der Stellungnahme vom 24.04.2023 empfohlen, noch eine sorgfältige Bestandsaufnahme und -analyse der gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten wurden anhand einer Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 16.06.2023 (Bericht-Nr. B23549_SIS_01) erhoben und in Relation zum Schutzanspruch des geplanten urbanen Gebietes beziehungsweise der angrenzenden Bebauung gesetzt. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall durch aktive und passive Maßnahmen realisiert werden.

Es wird angeregt, die in Kapitel 10 genannten Vorschläge entsprechend zu berücksichtigen und diese in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die betrieblichen Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebes, auch mit Blick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen, im Einvernehmen mit diesem berücksichtigt werden.

Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht vorzubringen.“

Bei weiteren Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Blank

Kroner, Marie-Louise

Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. April 2023 08:55
An: Kroner, Marie-Louise
Cc: info@kh-esslingen-nuertingen.de
Betreff: AW: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung | Dettinger Au - Schießwase - 4. Änderung

Guten Tag Frau Kroner,

vielen Dank für die Beteiligung.

Wir bedauern, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wertvolle Gewerbeflächen umgewidmet werden. Wir freuen uns jedoch, dass unsere Anregungen aus dem Jahr 2021 aufgegriffen wurden und nunmehr ein Urbanes Gebiet ausgewiesen wird.

Unklar ist für uns der unter „3. Städtebauliches Konzept“ genannte Unterpunkt „Strukturelle Ungeeignetheit des Standortes für Gewerbe in Bezug auf die Umgebung und deren bauliche Veränderungen“.
Urbane Gebiete dienen nach § 6 a BauNVO u. a. der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese sind also allgemein zulässig und fügen sich im Urbanen Gebiet aus unserer Sicht in die umliegenden Strukturen ein. Wir regen daher an, diesen Punkt zu streichen oder eine klarstellendere Formulierung zu wählen.

Konkrete Bedenken haben wir nicht.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

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

Der vertrauensvolle Umgang mit Ihren persönlichen Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Informationen zum Umgang und zur Verwendung Ihrer Daten finden Sie [hier](#).



Von: M.Kroner@kirchheim-teck.de <M.Kroner@kirchheim-teck.de>

Gesendet: Donnerstag, 23. März 2023 14:21

An: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de>

Betreff: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung | Dettinger Au - Schießwasen - 4. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Anschreiben zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan Öffentliche Auslegung \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Objektpläne \(PDF\)](#)
- [04 Freiflächengestaltungsplan \(PDF\)](#)
- [05 Geräuschimmissionsprognose \(PDF\)](#)
- [06 Detailuntersuchung Altlasten \(PDF\)](#)
- [07 Geotechnischer Bericht \(PDF\)](#)
- [08 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung \(PDF\)](#)
- [09 Entwässerungskonzept \(PDF\)](#)
- [10 Rechtsvorläufer \(PDF\)](#)
- [11 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung \(PDF\)](#)
- [12 Öffentliche Bekanntmachung im Teckboten vom 17.03.2023 \(PDF\)](#)

Freundliche Grüße

Marie-Louise Kroner

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstr. 3
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-531; Fax: -430
[Website](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#)

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



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien
Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Kirchheim unter Teck
Stadtverwaltung, Städtebau und Baurecht
z.H. Frau Marie-Louise Kroner
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Zeichen CR.R O41 Br
Aktenzeichen: TÖB-BW-23-155795

per Mail: m.kroner@kirchheim-teck.de

27.04.23

Ihr Az.: 621.41/221-st

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen, 4. Änderung"

Gemarkung: Kirchheim (08 1810)
Strecke: 4610 (Wendlingen – Oberlenningen)
Bahn-Km: 7,260 bis 7,460; links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kroner,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Die Auflagen aus unserer Stellungnahme vom 11.06.21 (Unser Az: TOEB-KAR-21-104336) wurden berücksichtigt und sind weiterhin gültig.

Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Anlage: Stellungnahme TOEB-KAR-21-104336

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Werner Gatzler

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Martin Seiler
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson

Unser Anliegen:



Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen

26. April 2023

Abteilung _____

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

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Telefon:

Mobil:

E-Mail:

Datum:

25.04.2023

Stellungnahme Bebauungsplan „Dettinger Au Schießwäsen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß dem vorgenannten Bebauungsplan soll das bislang ausschließlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen Firma Schrauben- und Flanschenfabrik Emil Helfferich Nachfolger in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes, neben der Firma Helfferich unter anderem auch noch durch die Firma Kabel Bosch, ein Recycling-Unternehmen, ist das Gelände teilweise kontaminiert. Dies bestätigen auch die Untersuchungen des Instituts BWU. Ein entsprechendes Abtragen oder Abdecken der kontaminierten Flächen ist vor einer Bebauung durch Wohngebäude durchzuführen. Dies führt zu einer Verteuerung der Baumaßnahmen und trägt dazu bei, dass eine kostengünstige Wohnbebauung auf dem Gelände nicht möglich ist. Wird zudem bei der Dekontaminierung nicht sauber gearbeitet, bleibt die Gefahr für die Gesundheit der auf dem Gelände wohnenden Personen und deren Besucher:innen bestehen.

Die Pläne der Firma Dyk Bauen und Wohnen GmbH sehen vor, dass das Wohngebiet ausschließlich über die Straße „Beim Südbahnhof“ erschlossen wird. Eine Verbindung zur Straße „An der Wollspinnerei“ ist nicht eingezeichnet.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei der geplanten Anzahl an Wohneinheiten wird allein die Straße „Beim Südbahnhof“ kapazitätsmäßig nicht ausreichen. Bislang wird der Verkehr von dem auf dem Gelände noch befindlichen Verbrauchermarkt überwiegend durch eine Zusatzstraße auf die „Dettinger Straße“ abgeleitet. Diese Möglichkeit besteht aber gemäß den Planungen nicht mehr.

Zudem ist zu erwarten, dass auf Grund der vorgesehenen Wiedereröffnung der Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Weilheim an der Teck die Haltestelle „Südbahnhof“ stärker frequentiert wird. Dies hat zusätzlich eine höhere Nutzung der Straße „Beim Südbahnhof“ zur Folge.

Bereits jetzt ist festzustellen, dass der Kreuzungsbereich zwischen „Beim Südbahnhof“ und der „Dettinger Straße“ auf Grund verkehrsplanerischer Fehler der vergangenen Jahre vor allem zu Hauptverkehrszeiten überlastet ist. Die Staus führen zu Lärm und erhöhter Abgasbelastung sowie immer wieder zu unfallträchtigen Situationen. Die vermehrte Nutzung von durch Elektromotoren angetriebene Fahrzeuge wird hier nur bedingt Abhilfe schaffen.

Das den Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan beigefügte Geräuschimmissionsprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG ist veraltet. Es lässt auch vorhandene und zukünftige, wesentliche Lärmemissionen außer Acht.

Die naheliegende Autobahn A 8 wird sehr stark befahren. Daher ist von dort aus in weiten Teilen des Stadtgebietes entsprechender Lärm zu hören. Es erschließt sich mir nicht, warum das beauftragte Büro diese erhebliche Lärmquelle außer Acht gelassen hat.

Selbst wenn in ca. 15 Jahren die seitens der EU angeordnete Umstellung auf von Elektromotoren angetriebenen Kraftfahrzeugen weitestgehend umgesetzt sein wird, bleiben die Lärmemissionen von der nahegelegenen Autobahn her auf dem Helfferich-Gelände sehr hoch. Bereits bei Geschwindigkeiten von 100 – 130 km/h sind die Reifengeräusche dominierend und nicht die der Motoren. Das bedeutet, Bewohner des ehemaligen Helfferich-Geländes werden von dieser Seite aus hohen Belastungen ausgesetzt sein.

Ebenfalls unberücksichtigt bleiben zu erwartende, höhere Lärmemissionen durch die angrenzenden Bahnlinien. Im Jahr 2020 hatte die Papierfabrik Scheufelen ihren Betrieb eingestellt. Das heißt, der Lärm durch Güterzüge nach und von Oberlenningen konnte nicht gemessen werden. Die zukünftige Nutzung des Scheufelen-Geländes ist noch offen. Sollte ein anderes Unternehmen den vorhandenen Gleisanschluss für klimafreundlichen Gütertransport mit der Bahn nutzen wollen, dann wird dies den Lärm im Bereich „Dettinger Au Schießwasen“ wieder erhöhen. Weiteres, zusätzliches Lärmpotential entsteht durch eine Wiederaufnahme des Zugverkehrs zwischen Kirchheim unter Teck - Hauptbahnhof und Weilheim an der Teck. Auch hierauf geht die Geräuschimmissionsprognose nicht ein.

Das ehemalige Helfferich-Gelände ist, wie oben aufgeführt, für eine Wohnbebauung überhaupt nicht geeignet. Daher widerspreche ich dem vorliegenden Bebauungsplan „Dettinger Au Schießwasen“.

Für dieses Gelände kommt ausschließlich eine Fortführung der Nutzung als Gewerbegebiet in Frage. Zumal in den vom Helfferich-Areal noch übriggebliebenen Gebäuden bereits diverse Betriebe untergebracht sind. Das in Rede stehende Gelände kann idealerweise durch Kleingewerbe wie Schreinereien, Drehereien, Fräsereien oder ähnliches genutzt werden. Auch eher Büro-lastige Unternehmen, wie Software-Entwickler, können dort einen Standort finden. Eine Fortführung oder Wiedereröffnung von Verbrauchermärkten ist abzulehnen.

Es ist zudem von Bedeutung, dass ortsnahe Arbeitsplätze angeboten werden. Dies reduziert Straßenverkehr durch Pendeln zu weiter entfernt liegenden Arbeitsstellen und damit auch entsprechenden Energieverbrauch. Wegen der Haltestelle „Südbahnhof“ und die Aussicht auf deren oben beschriebenen, stärkeren Nutzung durch die Wiedereröffnung einer weiteren Bahnstrecke sind zudem Gewerbebetriebe auf dem ehemaligen Helfferich-Gelände für Arbeitnehmer auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Die Lage in der Nähe zur Autobahn A 8 und zur Umgehungsstraße ist für weitere Gewerbeansiedlungen ideal. Somit wird vermieden, dass Zu- und Abtransporte durch das Stadtgebiet erfolgen müssen. Außerdem ist der Güterbahnhof über die Schöllkopfstraße gut zu erreichen. Verladestellen von Gütern und Waren auf die Bahn für deren klimafreundlichen Transport werden in Zukunft stark an Bedeutung gewinnen. Landes- und Bundesregierung planen, dass baldmöglichst ein signifikant höherer Anteil des Gütertransports als bislang mit der Bahn erfolgen soll. Daher hat eine Wiedereröffnung des Kirchheimer Güterbahnhofs hohe Priorität zur Unterstützung dieses Ziels. Das Gelände, welches ebenfalls wie das ehemalige Helfferich-Areal erheblichen Lärmbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr ausgesetzt ist, ist auch nicht für die bislang geplante Überbauung durch Wohnungen geeignet.

Werden auf dem ehemaligen Helfferich-Gelände Gewerbebetriebe angesiedelt, so ist die Straße „Beim Südbahnhof“ weitaus weniger frequentiert als bei einer Wohnbebauung. Und damit auch der Kreuzungsbereich mit der „Dettinger Straße“.

Die Kontaminierung des Bodens spielt, sofern sie das Grundwasser nicht beeinträchtigt, bei einer Fortführung des Helfferich-Areals als Gewerbegebiet, nur eine untergeordnete Rolle. Die Gefahr etwa, dass spielende Kinder mit verunreinigter, weil nicht ordnungsgemäß versiegelter oder abtragener Erde in Berührung kommen, ist nicht gegeben.

Ebenfalls unerheblich für Gewerbebetriebe ist die hohe Lärmbelastung durch die in der Nähe des Geländes liegenden, stark befahrenen Straßen sowie die beiden Bahnlinien.

Es gehört seit Jahren zum Credo der Kirchheimer Stadtverwaltung, dass Lärm und Wohnen nicht zusammengehen. Denn damit wird begründet, dass zwischenzeitlich auf den meisten Hauptverkehrsstraßen im Kirchheimer Stadtgebiet nur noch maximal Tempo 30 gefahren werden darf. Eine Wohnbebauung des ehemaligen Helfferich-Geländes, so wie es der Bebauungsplan „Dettinger Au Schießwasen“ vorsieht, steht eindeutig im Widerspruch zu diesem Credo. Die Fehler, die mit der Wohnbebauung „Wollspinnerei“ und dem ehemaligen Gutekunst-Areal (heute unter anderem mit dem ASB Pflegezentrum „An der Lauter“ bebaut) gemacht wurden, sollten sich nicht wiederholen.

Mit freundlichen Grüßen



