

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/095**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Kroner, Marie-Louise  
 Telefon:

AZ: 621.41  
 Datum: 19.06.2023

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

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - Objektpläne\_20230207 (ö)
- Anlage 04 - Freiflächengestaltungsplan\_20230203\_20230622 (ö)
- Anlage 05 - Geräuschemissionsprognose\_20230616 (ö)
- Anlage 06 - Detailuntersuchung Altlasten\_20210325 (ö)
- Anlage 07 - Geotechnischer Bericht\_20210326 (ö)
- Anlage 08 - saP Kirchheim Beim Südbahnhof\_20210118 (ö)
- Anlage 09 - Entwässerungskonzept\_20221207\_20230208 (ö)
- Anlage 10 - Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 11 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung geschwärzt (ö)
- Anlage 12 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung (nö)
- Anlage 13 - Durchführungsvertrag\_20230113 (nö)

## **BEZUG**

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen" - 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 17.03/4 Gemarkung Kirchheim – Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 08.03.2023 (§ 11 ö, Sitzungsvorlage IWU/2023/011)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au - Schießwasen" - 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 17.03/4 Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2021 (§ 44 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/050)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 320, BMin, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

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

#### Priorität 2

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

#### Priorität 3

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

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dettinger Au - Schießwasen“ - 4. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.03/4, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 28.06.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

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

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 01.03.2021 / 09.02.2023 / 26.06.2023.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 01.03.2021 / 09.02.2023 / 26.06.2023.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem Verfahren werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch gezielte Nachverdichtung bisher gering genutzter Flächen im Innenbereich.
- Aktivierung / Qualifizierung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich.
- Schaffung neuen Wohnraumes in Form einer quartiersorientierten Bebauung.
- Strukturelle Ungeeignetheit des Standortes für Gewerbe in Bezug auf die Umgebung und deren bauliche Veränderungen.

- Herstellung städtebaulicher Verbindungen, welche durch kurze Wege zu benachbarten Quartieren / zur Innenstadt / zentralen Nahversorgung bestehen.
- Kompatibilität mit der benachbarten baulichen Struktur.
- Umnutzung bereits genutzter Flächen (Flächenrecycling).
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine weiteren Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) hat in seiner Sitzung vom 08.03.2023 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 17.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Stadt Wendlingen, BUND, Deutsche Telekom, Regierungspräsidium Freiburg, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Verband Region Stuttgart, Netze BW, Vodafone GmbH, Amprion GmbH, terranets bw, Zweckverband Landeswasserversorgung, GasLINE GmbH, Fernleitungs- und Betriebsgesellschaft mbH und Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen.

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

##### Raumordnung

Auf die §§ 1 Abs. 3, Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 4 BauGB bzw. 4 Abs. 1 ROG sowie auf die Beachtlichkeit der Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird allgemein hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf den Landesentwicklungsplan 2002 und auf den Regionalplan sowie auf deren Berücksichtigung wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Der Landesentwicklungsplan 2002 wird in der Planung ergänzt.

Auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) und auf dessen Berücksichtigung wird hingewiesen.

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

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

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

## **2. Landratsamt Esslingen**

### **I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **1. Oberflächengewässer**

Auf das Überflutungsrisiko bei einem Extremhochwasser wird hingewiesen. Es wird angeregt, dass das Schadensrisiko gemäß § 78b Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren ist.

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

#### **2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung**

Es wird angeregt, den Textteil des Bebauungsplans durch die Vorgaben des Entwässerungskonzepts zu ergänzen.

Wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bzgl. der Entwässerung des Gebiets und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers. Die Antragsunterlagen mit dem Entwässerungskonzept sind dem Landratsamt Esslingen zur Genehmigung vorzulegen.

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

#### **3. Grundwasserschutz**

Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung und die Grundwasserumläufigkeit während der Standzeit des Gebäudes wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Anregung ist bereits Bestandteil der Hinweise des Bebauungsplans.

#### **4. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Notwendigkeit der gutachterlichen Begleitung geplanter Tiefbauarbeiten wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Anregung ist bereits Bestandteil der Hinweise des Bebauungsplans.

### **II. Untere Naturschutzbehörde**

Auf das Anbringen eines Reptilienschutzzaunes an der westlichen

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

Grenze des Plangebiets während Erschließungs- und Bauarbeiten sowie dessen monatlichen Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung wird hingewiesen.

### III. Gewerbeaufsichtsamt

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

Wird zur Kenntnis genommen. Die Geräuschimmissionsprognose sowie die Berücksichtigung deren Inhalte werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin sind die Geräuschimmissionsprognose und die Umsetzung deren Inhalte im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Es wird angeregt, die Belastung des Plangebiets mit gewerblichen Immissionen schalltechnisch erheben zu lassen und das Ergebnis in Relation zum Schutzanspruch eines MU zu setzen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Geräuschimmissionsprognose wird durch die Erhebung der gewerblichen Immissionen ergänzt.

Die ergänzte Geräuschimmissionsprognose wurde dem Gewerbeaufsichtsamt am 19.06.2023 digital übermittelt und erneut um Stellungnahme gebeten. Die erneute Stellungnahme wurde ebenfalls am 19.06.2023 abgegeben und ist nachfolgend aufgeführt:

Die in der Stellungnahme vom 24.04.2023 geäußerten Empfehlungen wurden in die Geräuschimmissionsprognose eingearbeitet. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar.

Wird zur Kenntnis genommen.

### IV. Amt für Geoinformation und Vermessung

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

Wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

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.

Wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

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

Wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

Außerhalb des räumlichen

Wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

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

#### V. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wird zur Kenntnis genommen.

#### VI. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

##### 1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

##### 2. Flächen für die Feuerwehr

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

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

#### VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

#### VIII. Untere Abfallrechtsbehörde

Auf das Fehlen eines Hinweises zur Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.  
Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet Anwendung beim (privaten) Bauherrn beziehungsweise beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf der Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.  
Es ist daher keine weitere Regelung innerhalb des Bebauungsplans erforderlich, die den Erdmassenausgleich regelt.



### **3. Handwerkskammer Region Stuttgart**

Es wird angeregt, den unter „3. Städtebauliches Konzept“ genannten Unterpunkt „Strukturelle Ungeeignetheit des Standortes für Gewerbe in Bezug auf die Umgebung und deren bauliche Veränderungen“ zu streichen oder eine klarstellende Formulierung zu wählen.

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend korrigiert.

### **4. Deutsche Bahn AG**

Information nach Inkrafttreten des Planes.

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

### **5. Privatperson**

Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet.

Bei der Planung wurde lediglich der Gebietstyp des Urbanen Gebietes (MU) herangezogen.

Hinweis auf die bestehende, gutachterlich aufgenommene Kontamination des Bodens, welche zu einer Verteuerung der Baumaßnahmen führt und so kostengünstigen Wohnraum ausschließt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die städtische Sozialbauverpflichtung sowie die aus dem geotechnischen Bericht mit erweiterter Detailuntersuchung resultierenden Maßnahmen umzusetzen.

Es wird angemerkt, dass die Kapazität der Straße „Beim Südbahnhof“ aufgrund der einseitigen Erschließung des Gebiets nicht auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausgelegt ist.

In der Vergangenheit befanden sich insgesamt drei Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal, deren Erschließung ebenfalls durch die Straße „Beim Südbahnhof“ erfolgte. Hierbei ist eine höhere Frequentierung zu Stoßzeiten annehmbar. Eine Verbindung an die Straße „An der Wollspinnerei“ ist für den Fuß- und Radverkehr möglich.

Es wird angeregt, dass aufgrund der vorgesehenen Wiedereröffnung der Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Weilheim an der Teck die Haltestelle „Südbahnhof“ sowie die Straße „Beim Südbahnhof“ stärker frequentiert werden.

Belang ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Es wird angemerkt, dass nachfolgende Punkte im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose nicht berücksichtigt wurden:

- Autobahn A8
- Güterzug
- Vorgesehenen Wiedereröffnung der Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Weilheim an der Teck

#### Bundesautobahn A8:

Die Autobahn ist rund 750 m vom Plangebiet entfernt. Da die Bahnlinie in unmittelbarer Nähe zum Bahngelände verläuft und hier auch nachts Güterzüge verkehren, kann davon ausgegangen werden, dass die Bahnlinie pegelbestimmend für das Plangebiet ist und die BAB A8 nur einen nachrangigen Anteil am Gesamtpegel hat. Deshalb konnte aus Sicht des Unterzeichners auf die Berücksichtigung der Emissionen der BAB A8 verzichtet werden.

Güterzug und Wiedereröffnung der Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Weilheim an der Teck

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die Zugzahlen auf der benachbarten Bahnlinie für das Analysejahr 2020 sowie das Prognosejahr 2030 bei der Deutschen Bahn abgefragt. Es ist davon auszugehen, dass in den Zugzahlen der Prognose 2030 auch die neue Bahnstrecke Kirchheim-Weilheim beinhaltet ist.

Eine Prüfung der Zugzahlen ergab, dass der Analysefall 2020 kritischer (lauter) ist als die Prognose 2030. deshalb wurden im Sinne einer konservativen Abschätzung die Analysezahlen verwendet. In den, im Schallausbreitungsmodell, angesetzten Zugzahlen sind auch Güterzüge enthalten (s. a. Kapitel 7.2).

Auf das notwendige Angebot ortsnahe Arbeitsplätze sowie die damit verbundene Reduktion des Pendelverkehrs wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Vorteile für eine Fortführung der gewerblichen Nutzung hinsichtlich der Einbindung in das Verkehrsnetz wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungshoheit liegt beim Gemeinderat.

Die Wiedereröffnung des Bahnhofes weist eine hohe Priorität auf.

Belang ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Auf die geringere Frequenz der Straße „Beim Südbahnhof“ und des Kreuzungsbereichs mit der „Dettinger Straße“ bei Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem ehemaligen Helfferich-Gelände wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei Fortführung der gewerblichen Nutzung spielt die Kontamination des Bodens eine eher untergeordnete Rolle.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Unempfindlichkeit von Gewerbebetrieben bzgl. der vorhandenen Lärmsituation wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Schilderung der politischen Haltung hinsichtlich der Nähe von Lärm und Wohnen. Dies diene als Begründung zur Einführung eines Tempolimits von 30 km/h auf den meisten Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet.

Belang ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

## **Bisheriges Bauleitplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dettinger Au - Schießwasen“- 4. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.05.2021 bis 17.06.2021 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2023/011, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der IWU am 08.03.2023 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst, welche im Zeitraum vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 durchgeführt wurde.

Nachfolgend Auszug aus der Sitzungsvorlage IWU/2023/011:

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

##### Raumordnung

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

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

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

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

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

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von circa 11.031 m<sup>2</sup> und soll Raum für ungefähr 60 Wohneinheiten bieten. Die Bruttowohndichte von 80 EW/ha für Mittelzentren wird somit eingehalten.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

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

#### **2. Regierungspräsidium Freiburg**

##### Geotechnik

Es liegen derzeit keine Gutachten oder Auszüge vor.

Zwischenzeitlich wurden erforderliche Gutachten erarbeitet, welche den Planunterlagen beiliegen.

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

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

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

#### Boden

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

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Mineralische Rohstoffe

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

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Grundwasser

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

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

#### Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Geotopschutz

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

Wird zur Kenntnis genommen.

#### Allgemeine Hinweise

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

Wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Eisenbahnbundesamt**

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

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

#### 4. Landratsamt Esslingen

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

###### 1. Oberflächengewässer

Flurstücke 572/21 und 586 befinden sich zum Teil in einem HQ<sub>100</sub>-Gebiet. In diesem Bereich ist eine Bebauung unzulässig, von anderweitiger Versiegelung ist abzusehen.

Der Geltungsbereich ist zu einem sehr geringen Anteil von einem HQ<sub>100</sub>-Gebiet betroffen. Im Anteil der vom HQ<sub>100</sub>-Gebiet betroffenen Fläche sind keine Hochbauten geplant.

Das Flurstück Nummer 586 wurde aus dem Geltungsbereich entnommen.

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

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

HQ<sub>100</sub>-Linie und HQ<sub>extrem</sub>-Linie sind nachrichtlich in den Plan aufzunehmen.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

###### 2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

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

Wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Niederschlagsabfluss ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen zu minimieren.

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

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

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Planunterlagen beiliegt.

### 3.Grundwasser

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet ist mit einer oberflächennahen Grundwasserführung zu rechnen. Deshalb ist davon auszugehen, dass bereits Vorhaben mit einfacher Unterkellerung und Gründungsarbeiten bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

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

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

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

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

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.Bodenschutz / Altlasten

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

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

Geplante Tiefbaumaßnahmen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Zusendung der Abschlussberichte zur Aushubdokumentation.

Wird zur Kenntnis genommen.

### Versickerung von Niederschlagswasser

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

Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Planunterlagen beiliegt.

### II. Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen derzeit grundsätzliche

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

artenschutzrechtliche Bedenken. Die direkte Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird angeregt (saP).

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

### III. Gewerbeaufsichtsamt

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

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

Zur Durchführung eines Schallimmissionsgutachtens wird angeregt.

Ein Schallimmissionsgutachten wurde zwischenzeitlich durchgeführt und den Planunterlagen zwischenzeitlich beigelegt.

### IV. Amt für Geoinformation und Vermessung

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

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

Die Lageplanbezeichnung „Weisestraße“ fehlt bei Flurstück 581.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

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

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

### V. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

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

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### VI. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

#### 1.Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

#### 2.Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift

Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Belang wird im

(VwV) Feuerwehrlflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg vorzusehen.

Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

## VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

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

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

## **5. Netze BW**

### Strom

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

Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung ergänzt.

### Gas Niederdruck

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

Wird zur Kenntnis genommen.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Neu entstehende Gebäude können an das vorhandene Gasverteilnetz angeschlossen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Beteiligung am Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

### Gas Hochdruck

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

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

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

Wird zur Kenntnis genommen.



## **6. BUND**

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

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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

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

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

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

## **7. Gruppenklärwerk Wendlingen**

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

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

## **8. Handwerkskammer Stuttgart**

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

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

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

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

## **9. Deutsche Bahn AG**

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

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

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

Wird zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

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

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

Hinweis auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1.

Es wird angeregt, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

### **10. Privatperson**

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

### **11. Privatperson**

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

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt den Planunterlagen bei.

Ein Schallschutzgutachten wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt den Planunterlagen bei.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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

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

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

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

entnehmen.

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

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

Begründung wird präzisiert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Entwässerungskonzept, Freiflächengestaltungskonzept) liegen den Planunterlagen bei.

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

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

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

Belang wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

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

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

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

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

### **Durchführungsvertrag:**

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt die Übernahme der Planungskosten, sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben und schreibt die Durchführungsfristen fest. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger darin, die Vorgaben der Sozialbauverpflichtung umzusetzen, indem er zwei Wohnungen gemäß des Landeswohnraumfördergesetzes errichtet und an berechtigte Personen vergibt. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.

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