

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/108

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41
 Datum: 11.07.2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd" - 3. Änderung
Planbereich Nr. 17.04/3
Gemarkung Kirchheim
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	20.09.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.09.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - 17043_Bebauungsplan zur Satzung_20210128_20230131_20230704 (ö)
- Anlage 02 - 17043_Begründung_20210128_20230209_20230802 (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - Umweltbericht Dettinger Au Süd Kirchheim_20230130 (ö)
- Anlage 05 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Kirchheim Dettinger Au Süd_20220317 (ö)
- Anlage 06 - 17043_Bebauungsplan zur Auslegung_20210128_20230131 (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung (nö)

BEZUG

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd" - 3. Änderung, Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 17.04/3 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.03.2021 (§ 29 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/029)
- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd" - 3. Änderung Planbereich 17.04/3 Gemarkung Kirchheim – Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Infrastruktur und Umwelt vom 08.03.2023 (§ 10 ö, Sitzungsvorlage IWU/2023/012)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 240, 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 3

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

Priorität 2

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- Bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächen sind vorhanden und gut erreichbar.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

Überbaubare Flächen werden durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Vergleich zum tatsächlichen Bestand reduziert.

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:

Kosten für Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen

ANTRAG

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dettinger Au-Süd“ - 3. Änderung, Planbereich Nr. 17.04/3, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 I S. 1,4)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 3 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 27.09.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dettinger Au-Süd“-3. Änderung
Planbereich Nr. 17.04/3
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom
28.01.2021 / 31.01.2023 / 04.07.2023.

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 28.01.2021 / 09.02.2023 / 02.08.2023.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort
- Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Maßgeblich beziehen sich die Anregungen auf Ergänzungen bereits thematisierter Belange. Die Baugrenze wird geringfügig angepasst, weshalb von Seiten der Verwaltung eine erneute öffentliche Auslegung für nicht notwendig erachtet wird, sondern der Satzungsbeschluss gefasst werden soll.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Die öffentliche Beteiligung ist erfolgt, weshalb nun die Beratung und Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen als nächster Verfahrensschritt ansteht.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Geringfügige Anpassung der Baugrenze entlang der Dettinger Straße mit redaktionellem Charakter
2. Hinweise wurden ergänzt.
3. Die Begründung wurde ergänzt.

Sachstand:

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 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 10.05.2023 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Gemeinde Wendlingen, BUND, Deutsche Telekom, Eisenbahnbundesamt, PLEdoc, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, GTT GmbH, NABU, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, terranets bw, Vodafone, Zweckverband Landeswasserversorgung (verspätet) und Zweckverband Gruppenklärwerk.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen:

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Autobahn GmbH

Verweis auf das FStrG

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Anregung einer absoluten Flächenobergrenze für den Fabrikverkauf

Wird zur Kenntnis genommen.
Eine absolute Flächengröße wird ohne genaue Nutzung und bei der Größe des Areals als nicht zielführend angesehen. Um im Einzelfall einen Ermessensspielraum zu haben bleibt die Festsetzung unverändert.

Hinweis auf § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.

Verweis auf den Landesentwicklungsplan 2002

Die Ziele der Raumordnung werden weiterverfolgt.

Verweis auf HQ100, HQextrem und Starkregenereignisse.

Die HQ100-Linie wurde im Bebauungsplan übernommen und ebenso auf eine hochwasserangepasste Bauweise im HQextrem hingewiesen.
Die Stadtverwaltung lässt derzeit für das gesamte Stadtgebiet Starkregenkarten erstellen, aus denen sich Maßnahmen ableiten lassen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans (bspw. Gewässerrand breiter als gesetzlich vorgeschrieben, Entsiegelung, etc.) sorgen für einen besseren Niederschlagsabfluss.

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten.

Erfolgt nach Rechtskraft.

3. Handwerkskammer

Sicherung des Standortes für Produktion und Dienstleistung wird begrüßt.

Wird zur Kenntnis genommen.

4. Verband Region Stuttgart

Es stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. VVS

Geltungsbereich gilt aus Sicht des Nahverkehrs als erschlossen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Barrierefreier Ausbau der Haltestelle.

Wird zur Kenntnis genommen.
Nicht Gegenstand des
Bebauungsplanverfahrens.

6. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis zu Geotechnik.

Wird zur Kenntnis genommen und in den
Hinweisen ergänzt.

7. Netze BW

Verweis auf die Stellungnahme vom
04.05.2021 (Aufnahme Trafostation)

Wird zur Kenntnis genommen.
Trafostation ist weiterhin festgesetzt.

8. Deutsche Bahn AG

Keine Bedenken bei Beachtung der
Bedingungen / Auflagen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Beteiligung der Bahn bei
Planungen und Baumaßnahmen.

Wird zur Kenntnis genommen und in den
Hinweisen ergänzt.

9. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Verweis auf andere Rechtsvorschriften und
den Textteil vom 30.01.2023.

Wird zur Kenntnis genommen. Der neuere
Textteil hat Gültigkeit.

Hinweis auf Baumwollwarenfabrik.

Wurde in der Begründung ergänzt.

II. Untere Naturschutzbehörde

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

III. Gewerbeaufsicht

Unter Hinweis auf Stellungnahme vom
05.05.2021 bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Landwirtschaftsamt

Sofern eine Bewirtschaftung der
Ausgleichsflächen möglich ist bestehen keine
Bedenken.

Die Ausgleichsflächen wurden auf
städtischen Flächen gemeinsam mit dem
Umwelt- und Naturschutzbeauftragten der
Stadt gesucht und festgelegt.

V. Gesundheitsamt

Es werden keine Anmerkungen vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

VI. Amt für Geoinformation

Ergänzung Flurstücksnummer

Wird korrigiert

VII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

Löschwasserversorgung

Hinweis auf Lauflängen und Hydranten.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bestandsgebiet. In der Dettinger Straße sind diverse Hydranten vorhanden.

Flächen für die Feuerwehr

Verweis auf Vorgaben zu Aufstellflächen.

Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird auf Ebene der Baugenehmigung geprüft.

Elektrische Oberleitungen

Verweis auf Anordnung von Oberleitungen.

Wird zu Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Leitungen geplant. Sollte im Rahmen der Objektplanung Bedarfe bestehen sind diese im Zuge der Baugenehmigung zu klären.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Belange werden nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

10. Privatperson

1. Gleicher Abstand des Baufensters zur Dettinger Straße

Erfolgt als redaktionelle Änderung.

2. Keine Beschränkung der Dachform entlang der Dettinger Straße

Eine Regelung der Dachformen nördlich der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wird aus stadtgestalterischen Gründen befürwortet.

3. Höhenbeschränkung HB2

Die Höhenbeschränkung im HB2 wird auf maximal 30 m (plus 0,30 m Festsetzung der EFH) festgesetzt. Damit geht eine geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe einher.

4. Regelung von Dachfarbe greift in persönliche Freiheitsrechte ein.

Die örtlichen Bauvorschriften erlauben Regelungen über die Dachgestaltung; u.a. Material und Farbe. Über den Farbton „braun“ können sowohl bereits verwitterte, ältere Dächer und neue Dächer in einem einheitlicheren Bild erscheinen.

5. Aufstellen PV-Anlage auf Flst. 4518

Die private Grünfläche ist mit einem Pflanzgebot/Pflanzbindung als Ausgleich belegt. Ob eine Freiflächen-PV-Anlage möglich ist, ist in separatem Antragsverfahren zu regeln (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB).

- | | |
|---|--|
| 6. Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Dettinger Straße | Wird zur Kenntnis genommen.
Die Gebietsart wird nicht verändert, da der dringliche Erhalt an gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle überwiegt. |
| 7. Ausschluss von privilegiertem Wohnen im Gewerbegebiet | Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen sind in ihrem Bestand geschützt. |
| 8. Erhöhung der Gebäudehöhe entlang der Dettinger Straße wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite | Die Höhenbeschränkung im HB1 wurde bereits auf 16,50 m angehoben.
Eine höhere Bebauung würde im Verhältnis zu dem prägenden denkmalgeschützten Gebäude städtebauliche Brüche verursachen. |
| 9. Trafostation greift in privates Eigentum | Da es in diesem Bereich keine verfügbaren städtischen Flächen gibt – lediglich der Straßenraum, welcher im Querschnitt nicht verändert wird – wird eine Versorgungsfläche auf aktuell privatem Grundstück festgesetzt. Der Eingriff in aktuell private Fläche wird mit dem überragenden öffentlichen Interesse einer dauerhaften Versorgungssicherheit abgewogen, da auf dem verbleibenden Gewerbegrundstück noch ausreichend Fläche zur Entwicklung vorhanden ist |
| 10. Ablehnung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens | Entlang der rechten Uferseite der Lauter wurde ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der breitere Gewässerrandstreifen im Innenbereich wird mit dem aktuell stark beeinträchtigten Ufer, welches als kritisch im Landschaftsplan einzustufen ist, gerechtfertigt. Bereits im Gewässerentwicklungskonzept von 2003/2004 wurde darauf hingewiesen. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche hat zum Ziel sich auf langfristige Sicht die zur flacheren Ufergestaltung notwendigen Flächen zu sichern und auch dauerhaft in gesicherter Pflege zu halten. |
| 11. Veränderungen des natürlichen Geländes müssen zulässig bleiben und das Gelände ist durchaus bewegt. | Wird zur Kenntnis genommen.
Die örtliche Bauvorschrift 2.6 ermöglicht weiterhin Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,2 m. |

Die CEF-Maßnahmen (Hängen von Kästen) und die Neupflanzung der Obstbäume auf den städtischen Flächen erfolgt durch die Stadtverwaltung. Die Bäume wurden bereits im Frühjahr 2023 gepflanzt; das Hängen der Nistkästen erfolgt im Herbst 2023 und fällt somit in den Zeitraum des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung zur Rechtskraft des Bebauungsplanes und gelten vor einem baulichen Eingriff als umgesetzt.

Bisheriges Bauleitplanverfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, DB Projektbau, Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Handwerkskammer, Interroute, NABU, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 (Mobilität, Verkehr, Straßen) (verspätet), PLEdoc, terranets bw, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Vodafone, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk.

Die beiden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen verspätet ein. Im Sinne des Abwägungsmaterials schlägt die Verwaltung vor die Stellungnahmen zu behandeln.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage (IWU/2023/012 ö) vollständig beiliegen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Eisenbahn-Bundesamt

Beteiligung weiterer Stellen

Beteiligung ist erfolgt beziehungsweise wird bei der öffentlichen Auslegung gemacht.

2. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Hinweis auf § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB.
Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

Straßenwesen und Verkehr

Höhenbeschränkung aufgrund des Bauschutzbereichs Segelfluggelände Hahnweide auf 380 Meter über NN und das Hineinragen von Baugeräten.

Das natürliche Gelände wird derzeit mit circa 328 – 329 Meter über NN. bemessen. Die festgesetzte Gebäudehöhe bleibt damit deutlich unterhalb der Höhenbeschränkung. Für die Baumaßnahme wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Landesamt für Denkmalpflege

Aufnahme des Gartenpavillon, Dettinger Straße, Flst. 0-572/25, Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Wird im Bebauungsplan ergänzt.

Aufnahme von archäologischen Verdachtsfällen.

Wird in den Hinweisen und in der Begründung übernommen.

3. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis zur Geotechnik

Wird im Bebauungsplan übernommen.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Oberflächengewässer

Der Gewässerrandstreifen ist darzustellen.

Wird zur Kenntnis genommen.

HQ_{extrem}-Linie ist darzustellen.

Ist bereits im Vorentwurf enthalten.

2. Abwasserableitung,
Regenwasserbehandlung

Es wird die Aufnahme von Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbeseitigung angeregt.

Die örtlichen Bauvorschriften setzen die Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser um und tragen einen Beitrag zum Klimaschutz bei.

3. Grundwasser

Hinweis zum Grundwasser

Wird im Bebauungsplan übernommen.

4. Bodenschutz und Altlasten

Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten

Wird im Bebauungsplan übernommen.

II. Untere Naturschutzbehörde

Derzeit keine Bedenken; abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Untersuchung möglich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde ein Scoping-Termin am 11.05.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Untersuchungen liegen der Auslegung bei.

III. Gewerbeaufsicht

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Anmerkungen zu Lärm/Schallschutz, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Klima, Altlasten, Landwirtschaft und Trinkwasser.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium gab keine Anregung von Seiten der Landwirtschaft ab. Die Stadtwerke Kirchheim und auch der Zweckverband Landeswasserversorgung wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung mit den Belangen in Einklang ist.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Kleinere Anregungen zur Plandarstellungen.

Wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan ist berichtigt worden.

VI. Straßenbauamt

Beteiligung der Autobahn GmbH und des Bundes als Eigentümer.

Beteiligung ist erfolgt beziehungsweise wird bei der öffentlichen Auslegung gemacht.

VII. Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Im Verlauf der Dettinger Straße sind im Bestandsnetz einige Hydranten vorhanden. Die Stadtwerke Kirchheim wurden beteiligt und es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung mit den Belangen in Einklang ist.

2. Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehraufstellflächen sind nach den einschlägigen Regelwerken zu planen.

Die genaue Anordnung der Feuerwehraufstellflächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3. Elektrische Oberleitungen

Hinweis zu Oberleitungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Netze BW

Bitte zur Ausweisung eines Standortes für eine Trafostation im Bereich der Dettinger Straße.

Im Bereich der Dettinger Straße wurde aufgrund der Stellungnahme der Netze BW eine Fläche für Energieversorgung ausgewiesen, um dort eine weitere Trafostation unterzubringen. Der Standort liegt aktuell auf privater Fläche. In öffentlicher Fläche beziehungsweise im Eigentum der Stadt befinden sich im vom Versorgungsunternehmen denkbaren Bereich

keine Möglichkeit, diesen zu platzieren. Der Eingriff in aktuell private Flächen wird mit der zum Wohl der Allgemeinheit notwendigen Sicherstellung der Energieversorgung begründet.

Hinweis zum Gas Niederdruck-Netz

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis zum Gas Hochdruck-Netz

Wird zur Kenntnis genommen.

6. Deutsche Bahn

Maßnahmen gegen Emissionen durch den Bahnbetrieb haben gegebenenfalls auf Kosten der jeweiligen Bauherren zu erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass für die zulässigen Nutzungen keine Maßnahmen erforderlich sind.

Weitere Beteiligung am Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen.

7. Private Stellungnahme

Festsetzung der Dachformen entlang der Dettinger Straße.

Aus städtebaulicher Sicht soll die große Varianz an Dachformen auf die geeigneten Dachformen (Satteldach und Walmdach), welche bereits aus den denkmalgeschützten Gebäuden hervorgehen, für ein einheitlicheres Straßenbild entlang der Dettinger Straße reduziert werden.

Anregung zur Gebäudehöhe.

Die Einführung einer besser messbaren Geländehöhe sorgt für Klarheit bei künftigen Bauanträgen. Die bisherige Regelung birgt aufgrund der nicht eindeutigen Messpunkte ein Konfliktpotenzial.

Die Festsetzung wurde klarstellend ergänzt.

In HB1 (Höhenbeschränkung 1) wird die Firsthöhe auf 16,50 Meter angehoben. In HB2 (Höhenbeschränkung 2) lag bei der Planerstellung eine falsche Plangrundlage vor. Die Gebäudehöhe wird auf 30,00 Meter erhöht.

Gestaltung der Dächer

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine angemessene Dachlandschaft erzielt. Vor allem entlang der Dettinger Straße sind aus planerischer Sicht diese Vorschriften notwendig, um im sensiblen Kontext zur denkmalgeschützten Bebauung agieren zu können.

Bauweise	Entlang der Dettinger Straße wird aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude die offene Bauweise festgesetzt, um die prägenden Abstände der einzelnen Baukörper zu sichern. Dies soll auch für künftige Vorhaben im nicht denkmalgeschützten Bereich gelten.
Baulinie entlang der Dettinger Straße	Die Baugrenze entlang der Dettinger Straße wird begradigt. Es entsteht so ein Abstand von circa 5 Meter zur Straße als Vorzone.
Streichen der Anrechenbarkeit der wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze zur Anrechenbarkeit zu 50 Prozent auf die Grundflächenzahl (GRZ).	Die Regelung zur prozentualen Anrechnung besitzt keinen städtebaulichen Hintergrund und ergibt in der Praxis keinen Sinn, da die Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 bereits festgesetzt ist (vgl. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).
Äußere Gestaltung – Herstellung der offenen Stellplätze	<p>Die Bauleitplanung hat die Gründe des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Daher sind PKW-Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material auszuführen.</p> <p>Bei LKW-Stellplätzen und Hofflächen ist aufgrund der erhöhten Verschmutzungsgefahr eine Aufkantung und getrennte Ableitung erforderlich.</p>
Anlage von großflächigen LKW- oder Lagerflächen	Die Festsetzung wurde ergänzt.
Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen fehlt.	Die Festsetzung wurde aufgenommen und in der Begründung beschrieben.
Ausweisung des Bereichs entlang der Dettinger Straße als urbanes Gebiet oder Mischgebiet.	<p>Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird die Dringlichkeit an Gewerbeflächen deutlich. Daher soll der gesamte Bereich als Gewerbegebiet weiterhin festgesetzt bleiben. Alle anderweitigen angesprochenen Nutzungen außer Wohnen sind auch im Gewerbegebiet umsetzbar. Ein verstärkter Anteil an Wohnen kann zu städtebaulichen Spannungen im Hinblick auf die bestehenden lärmintensiven Nutzungen (Autohandel, Logistikunternehmen, Außengastronomie) führen.</p>

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

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen sind in ihrem Bestand geschützt.

Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ)

Falsche Datengrundlage; wurde berichtigt.

Festsetzung begrünter Flachdächer ist bereits vorhanden.

Festsetzung ist bereits vorhanden und wird genauer definiert.

8. Private Stellungnahme

Anregung zur Gebäudehöhe.

Die Einführung einer besser messbaren Geländehöhe sorgt für Klarheit bei kommenden Bauanträgen. Die bisherige Regelung birgt aufgrund der nicht eindeutigen Messpunkte ein Konfliktpotenzial.

Die Festsetzung wurde klarstellend ergänzt.

In HB1 wird die Firsthöhe auf 16,50 Meter angehoben.

In HB2 lag bei der Planerstellung eine falsche Plangrundlage vor. Die Gebäudehöhe wird auf 30,00 Meter erhöht.

Festsetzung der Dachformen entlang der Dettinger Straße.

Aus städtebaulicher Sicht soll die große Varianz an Dachformen auf die geeigneten Dachformen (Satteldach und Walmdach), welche bereits aus den denkmalgeschützten Gebäuden hervorgehen, für ein einheitlicheres Straßenbild entlang der Dettinger Straße reduziert werden.

Gestaltung der Dächer

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird eine angemessene Dachlandschaft erzielt. Vor allem entlang der Dettinger Straße sind aus planerischer Sicht diese Vorschriften notwendig, um im sensiblen Kontext zur denkmalgeschützten Bebauung agieren zu können.

Baulinie entlang der Dettinger Straße

Die Baugrenze entlang der Dettinger Straße wird begradigt. Es entsteht so ein Abstand von circa 5 Meter zur Straße als Vorzone.

Streichen der Anrechenbarkeit der wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze zur Anrechenbarkeit zu 50 Prozent auf die Grundflächenzahl (GRZ).

Die Regelung zur prozentualen Anrechnung besitzt keinen städtebaulichen Hintergrund und ergibt in der Praxis keinen Sinn, da die Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 bereits festgesetzt ist (vgl. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).

Äußere Gestaltung – Herstellung der offenen Stellplätze

Die Bauleitplanung hat die Gründe des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Daher sind PKW-Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Bei LKW-Stellplätzen und Hofflächen ist aufgrund der erhöhten Verschmutzungsgefahr eine Aufkantung und getrennte Ableitung erforderlich.

Anlage von großflächigen LKW- oder Lagerflächen

Die Festsetzung wurde ergänzt.

Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen fehlt.

Die Festsetzung wurde aufgenommen und in der Begründung beschrieben.

Auffüllungen und Abgrabungen größer als 1,20 Meter

Planerisch wird keine Notwendigkeit gesehen größere Auffüllungen und Abgrabungen zuzulassen, da das Plangebiet nur leicht bewegt ist.

Nutzung des Grundstücks für Stellplätze

Die tatsächliche Nutzung ist nicht in den Bebauungsplan einzutragen, sondern die zukünftig vorstellbare. Daher ist kein Eintrag von „St“ im Baufenster notwendig; diese können dort weiterhin realisiert werden, da sie mit entsprechender Festsetzung belegt sind (Fläche für Stellplätze und allgemein im Baufenster).

Ausweisung des Bereichs entlang der Dettinger Straße als urbanes Gebiet oder Mischgebiet

Die bestehenden Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird die Dringlichkeit an Gewerbeflächen deutlich. Daher soll der gesamte Bereich als Gewerbegebiet weiterhin festgesetzt bleiben. Alle anderweitigen angesprochenen Nutzungen außer Wohnen sind auch im Gewerbegebiet umsetzbar. Ein verstärkter Anteil an Wohnen kann zu städtebaulichen Spannungen im Hinblick auf die bestehenden lärmintensiven Nutzungen (Autohandel, Logistikunternehmen, Außengastronomie) führen.

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

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen sind in ihrem Bestand geschützt.

Zulassung von Einzelhandel

Eine städtebauliche Zielvorstellung der Einzelhandelsentwicklung in Kirchheim unter Teck ist der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als bevorzugter, attraktiver und lebenswerter Einkaufs- und Verweilstandort („City first“ – Innen- vor Außenentwicklung). Hierzu trägt der Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dezentralen Lagen bei.

Die Gebiete südlich der Kernstadt werden durch die Märkte Rewe und Denn's als integrierte Nahversorgungsstandorte und Aldi als dezentraler Nahversorgungsstandort versorgt.

Das weiter angestrebte Netz an dezentralen Versorgungseinrichtungen zur optimalen Versorgung der Einwohner und die Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen mit anderen des täglichen Bedarfs (beispielsweise Dienstleistung oder öffentliche Einrichtungen) wird im Geltungsbereich in der Dettinger Straße aufgrund seiner peripheren Lage nicht gesehen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschreibt die lokalen Bedarfe bis ins Jahr 2030 und wurde umfassend erarbeitet. Es zeigt sich, dass bestehende Gewerbegebiete für den produktiven Teil vorgehalten werden sollen.

Ausnahmsweise kann eine Einzelhandelsnutzung, die im engen Zusammenhang mit dem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb steht und eine untergeordnete Bedeutung hat, zugelassen werden.

Festsetzung begrünter Flachdächer ist bereits vorhanden.

Festsetzung ist bereits vorhanden und wird genauer definiert.

Anregungen zum „Grünen Quartier Dettinger Au“

Aus planerischer Sicht erscheint die Gewerbefläche für Produktion wichtiger als für Einzelhandelsnutzungen, die über das Einzelhandelskonzept in die integrierten Lagen gesteuert werden sollen.

Die Lage als gemischtes Quartier ist in Anbetracht der umliegenden Nutzungen (Autobahn, Gewerbe) kritisch zu sehen. Gerade die Wohnnutzung erfordert eine wohnungsnahen Freiraumqualität, die am Standort nicht erzielt werden kann.