

**Begründung vom 28.01.2021 / 09.02.2023 / 02.08.2023
zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd" – 3. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.04/3**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd“ ist am 11.03.1998 in Kraft getreten und hat in der Zwischenzeit zwei Änderungen erfahren. Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine konkrete Bedarfssituation und zwar die Absicht eines Unternehmens, den gesamten Betrieb vom Hauptstandort in der Innenstadt in das Gebiet des Bebauungsplans zu verlagern und den an der Dettinger Straße bereits vorhandenen Unternehmensstandort zu erweitern. Die Erweiterungspläne waren jedoch auf der Grundlage des damaligen Baurechts nicht realisierbar. Ausgehend von diesen Plänen und der bereits vorhandenen Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dettinger Au-Süd“ erlangen aktuell anlässlich einer Bauvoranfrage Relevanz. Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob auf dem südlichen Grundstück, das derzeit mehrere Autohändler als Stellplatzfläche nutzen, Einzelhandel zulässig ist. Konkret wurde die Zulässigkeit eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und/oder eines Drogeriemarktes abgefragt. Die Baurechtsbehörde hat die Bauvoranfrage abgelehnt, da nach dem Bebauungsplan Handelsbetriebe mit dem Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme des sog. Fabrikverkaufs ausgeschlossen sind. Die Antragstellerin hat den Klageweg eingeschlagen.

Die aktuelle Bauvoranfrage wurde zum Anlass genommen, die ursprünglich mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans aus heutiger Sicht zu überprüfen. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind weiterhin konsistent. Dies betrifft insbesondere auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem Einzelhandel generell ausgeschlossen ist. Der Einzelhandelsausschluss wurde anhand der heutigen Verhältnisse und Maßstäben der städtebaulichen Entwicklungskonzeption verifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden ebenfalls überprüft. Sie entsprechen den städtebaulichen Zielen und sind weiterhin zeitgemäß. Die Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung zwar neu gefasst, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Plan nur geringfügig verändert.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,7 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck und befindet sich an der Ortsgrenze zu Dettingen unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 572/9, 572/22, 572/23, 572/24, 572/25, 572/26, 572/27 627, 628, 628/1, 628/2, 4518, 4520, 4522, 4522/1, 4524; Teilflächen der Flurstücke 510, 4495, 4517 und 4563/1 werden angeschnitten; alle Gemarkung Kirchheim.

Das Plangebiet wird im Norden durch gewerbliche Bebauung, im Osten durch die Dettinger Straße, im Süden durch die Autobahn BAB 8 und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Weitere Flächen sind für die Planung derzeit nicht erforderlich und benötigen keine Überplanung.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich an der südlichen Gemarkungsgrenze und ist von gewerblichen Bauten geprägt. Der Bereich kann als Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Lager-, Büro und Produktionsgebäude und eine Gaststätte. Ein großer Teil des Areals wird als Stellplatzfläche für Autohandel genutzt, welcher jedoch weder genehmigt noch geduldet wird.

Auf dem Gelände war u.a. eine ehemalige Baumwollwarenfabrik.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Dettinger Straße von Osten her erschlossen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die Dettinger Straße.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befindet sich im nördlichsten Bereich an der Lauter der Beginn eines Biotops.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 51 bis zu 67 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 44 bis zu 60 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Maßgeblich ist der Lärmeintrag auf die Nähe der Autobahn zurückzuführen.

Das Umfeld ist geprägt von gewerblichen Nutzungen (nördlich, südlich und östlich). Es wird davon ausgegangen, dass auf den Geltungsbereich, sowie aus selbigen keine Immissionen bzw. Emissionen die Lärmsituation verschlechtern und die vorhandenen Nutzungen daraufhin abgestellt sind.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nur im Bereich der Lauter und der westlich davon liegenden Grünfläche von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) betroffen. Das Plangebiet und dabei insbesondere das ausgewiesene Gewerbegebiet liegt allerdings zu großen Teilen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG (HQ_{extrem}). Das Risikogebiet wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

3.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude:

Gartenpavillon, Dettinger Straße, Flstnr. 0-572/25, 0-572/25, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Der aufwendig, nach malerischen Gesichtspunkten gestaltete Gartenpavillon ist eine charakteristische Kleinarchitektur des späten Historismus und war offenbar Bestandteil eines größeren Villengartens, wie sie sich in Zusammenhang mit den Fabrikantenwohnhäuser an der Dettinger Straße im Umfeld der Industriebetriebe finden. Er belegt die Gartenkultur des gehobenen Bürgertums im Deutschen Kaiserreich vor 1900.

Villa Faber mit Gartenhaus, Dettinger Straße 146, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Bei dem stattlichen Gebäude handelt es sich um die Villa des erfolgreichen Kirchheimer Textilfabrikanten Eugen Faber (1843-1903), der in unmittelbarer Nähe 1860 an der Lauter seine Fabrik errichtete. Faber gehörte zu den Industriebionieren in Kirchheim und war auch sozial und politisch engagiert. Sein Wohnhaus war die zweite Unternehmervilla in Kirchheim. Der Bau zeigt charakteristische Elemente des Schweizerhausstils und ist damit eindeutig als vorstädtische Villa gekennzeichnet. Das drückt auch das kleine pittoreske Gartenhaus aus, das nur wenig später den Bau ergänzte und anschauliches Zeugnis großbürgerlicher Gartenkultur in Kirchheim ist.

Fabrikgebäude der Buntweberei Faber, Dettinger Straße 148, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Die Weberei Faber war in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts einer der größten Fabrikbetriebe in Kirchheim. Die überlieferten Bauten dokumentieren die Entwicklung der Fabrikarchitektur jener Zeit.

Villa Faber, Dettinger Straße 150, Kulturdenkmal nach §2 DSchG.

Das in zeittypischer Weise nach malerischen Gesichtspunkten errichtete späthistoristische Villengebäude ist wichtiger Bestandteil der Unternehmervillen entlang der Dettinger Straße. Mit ihren geschwungenen Formen zeigt sich die Architektur als bereits vom Jugendstil beeinflusst. Der Bauherr Eugen Faber (1843-1903) zählte zu den herausragenden Unternehmerpersönlichkeiten Kirchheims, der auch sozial engagiert war. Er ließ das Gebäude für seinen Sohn Carl errichten. Das Gebäude belegt den gehobenen Lebensstil des Unternehmertums in der Kaiserzeit und steht beispielhaft für die Villenarchitektur um 1900.

Archäologischen Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich westlich der Lauter sind folgende archäologische Verdachtsflächen mitzuteilen:

Abgegangener Galgen (Prüffall, Listen-Nr. 8M)

Der Kirchheimer Galgen „uff dem Galgenberg“ wird erstmals 1324 erwähnt. 1624/25 wird er aus Stein errichtet. 1856 sind beim Bau des Fabrikkanals für die Fabersche Fabrik auch menschliche Knochen angetroffen worden, die auf den ehemaligen Standort im Umfeld hinweisend sind. Die genaue Lage ist bislang jedoch noch nicht hinreichend gesichert. In dem ausgewiesenen Bereich ist daher mit weiteren Funden und Befunden des abgegangenen Kirchheimer Hochgerichts, sowie zugehörigen Bestattungen von Hingerichteten zu rechnen. Gegebenenfalls handelt es sich um Primärquellen der älteren Rechtsgeschichte Kirchheims, bei denen es sich aufgrund der heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handelt. Demgemäß muss die archäologische Relevanz evtl. hier durchzuführender Maßnahmen im Einzelfall geprüft werden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist daher notwendig.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich der Lauter eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und westlich der Lauter eine landwirtschaftliche Fläche vor.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche und westlich der Lauter als öffentliche Grünfläche dar.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der am 11.03.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan "Dettinger Au-Süd", Planbereich 17.04/1, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Im Gewerbegebiet sind Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Zugelassen wird ein Fabrikverkauf.

Auf der Fläche westlich der Lauter ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3.3.4 Sonstige Planungen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde am 04.05.2017 über die Sitzungsvorlage GR/2017/059 dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Das Einzelhandelskonzept wurde bereits in Großteilen abgestimmt und am 28.06.2023 über die Sitzungsvorlage GR/2023/013 dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt und zum Beschluss vorgelegt werden.

Die beiden Konzepte werden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

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

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan wird eine gewerbliche Baufläche im Bestand gesichert. Die Festsetzungen werden anhand heutiger Verhältnisse und Maßstäbe überprüft und neu gefasst.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

- Freihaltung des Gewerbegebietes als Produktions- und Dienstleistungsstandort

Durch den Bebauungsplan soll die Freihaltung eines Gewerbegebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe gesichert werden, weshalb der Einzelhandel ausgeschlossen wird. Der Schutz der Gewerbeflächen lässt sich dabei auf die Belange der Wirtschaft stützen.

Aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Zeitraum 2016 bis 2030 der Stadt Kirchheim unter Teck ist ein Flächendefizit an verfügbaren Gewerbeflächen zu erkennen. Die auf einer umfassenden Analyse basierende Ermittlung geht von einem lokalen Bedarf von ca. 40 ha aus bei einem konservativen Berechnungsansatz.

Ausgehend von diesem Flächendefizit sollen gerade Gewerbegebiete in nicht integrierten Lagen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe freigehalten werden.

Weiter werden im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um die Nutzungen auf Produktion und Dienstleistung zu fokussieren. Die vorgenannten Nutzungen können – gerade in peripheren Lagen und/oder Gewerbegebieten – ein entsprechendes Ungleichgewicht der Bodenpreise verursachen. Über ein Vergnügungsstättenkonzept wird die Ansiedlung in zentrale Lagen gesteuert.

- Steuerung des Einzelhandels

Gleichrangig und unabhängig von den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts kann sich der generelle Ausschluss von Einzelhandel auch aus der Einzelhandelskonzeption als weiteres städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt ergeben.

Das beschlossene Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten.

Eines der städtebaulichen Zielvorstellungen 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 (bspw. Dienstleistung oder öffentliche Einrichtungen) wird im Geltungsbereich in der Dettinger Straße aufgrund seiner peripheren Lage nicht gesehen.

Der Ausschluss von Einzelhandel ist begründet und kann auch eigenständig und neben dem Verweis auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept städtebaulich tragen.

4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Eine Öffnung des Gewerbegebietes für Einzelhandel würde dem Planungsziel entgegenlaufen, das im Zuge des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts festgestellte Bedarfsdefizit an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe zu minimieren. an Flächen an der peripheren Lage würde den zentralen Lagen in Kirchheim unter Teck, aber auch in Dettingen unter Teck zur Folge haben.

4.1.6 Veränderungen zum Vorentwurf

Der Geltungsbereich wurde im Westen erweitert, um die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen (Erweiterung um die Flurstücke 4520, 4522, 4522/1, 4524 und Teilfläche 4563/1). Das Gartenpavillon wurde aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege als Kulturdenkmal mit aufgenommen.

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 bzw. im Eigentum der Stadt befinden sich im vom Versorgungsunternehmen denkbaren Bereich keine Möglichkeit, diesen zu platzieren. Der Eingriff in aktuell privaten Flächen wird mit der zum Wohl der Allgemeinheit notwendigen Sicherstellung der Energieversorgung begründet.

Die Baugrenzen wurden begradigt und um die denkmalgeschützten Gebäude enger gefasst.

Die Gebäudehöhen wurden im Vergleich zum Vorentwurf erhöht, um eine künftige Aktivierung an Baufläche in der Höhe auf bereits versiegeltem Grund zu ermöglichen.

Entlang der rechten Uferseite der Lauter wurde ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.1.7 Veränderung zum Entwurf

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.

Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann daher verzichtet werden, da die Änderungen nur zur Klarstellung dienen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB + § 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch weiterhin unzulässig. 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.

Zur Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen (siehe oben Ziff. 4.1.4). In dem sich aus den textlichen Festsetzungen ergebenden Rahmen ist ein untergeordneter Verkauf im Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb zulässig. Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter,

bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe sind unzulässig, um die genannten Zielsetzungen zu erreichen.

Im Bereich des Zuflusses des Kanals zur Lauter wird ein zweckgebundenes Bauwerk für die Wasserwirtschaft zugelassen. Eine Beschränkung auf ein Geschoss stellt den Ausgleich zwischen Notwendigkeit und Verträglichkeit dar.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung in Form der GRZ bleibt bei den Orientierungswerten der BauNVO mit 0,8. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen.

Die Gebäudehöhe wird um im HB1 (um einen Meter) und im HB2 (Gebäudehöhe um 4 m) im Vergleich zum Bebauungsplan von 1998 angehoben, um die ökologisch sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen ohne dabei Raumvolumen für die gewerbliche Nutzung zu verlieren bzw. gewerbliche Entwicklungen in die Höhe zu ermöglichen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe wird über die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe konkretisiert. Ebenso wird klarstellend bei geneigten Dächern der First als oberer Abschluss gewählt. Es wird zwischen Bereichen im HB1 und HB2 unterschieden. Entlang der Dettinger Straße wird eine niedrigere Bebauung festgesetzt, wobei die denkmalgeschützten Gebäude aus ihrer Denkmaleigenschaft heraus besonderen Bestimmungen unterliegen.

Trotz Erhöhung der Gebäudehöhe liegen die oberen Gebäudeabschlüsse noch ca. 20 Meter unterhalb der Schwelle von 380 m ü. NN., welche eine luftfahrtkritische Relevanz besitzt.

5.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung definiert ist. So können Gewerbeansiedlungen eine möglichst große Flexibilität eingeräumt werden.

Städtebaulich dominieren die gewerblichen Großbauten mit einer Länge größer 50 m. Entlang der Dettinger Straße ist die Bebauung kleinteiliger und es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche und halten dabei Abstand zum Gewässer Lauter, zur Autobahn und zum nördlichen Baumbestand.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern. Da die Baufenster sehr groß gewählt sind bedarf es hier auch keiner Ausnahmeregelung über den Bebauungsplan.

5.3 Nebenanlage (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in der großzügig überbaubaren Fläche unterzubringen, um die Flächenversiegelung zu steuern und gering zu halten.

5.4 Versorgungsflächen Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Energieversorger der Wunsch eines Standortes für eine Trafostation entlang der Dettinger Straße geäußert.

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.

5.5 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) und private bzw. öffentliche Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche) § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB)

Die Pflanzgebote, Pflanzbindungen und privaten Grünflächen werden aus dem Bebauungsplan von 1998 übernommen und konkretisiert. So können die entsprechende Durchgrünung und die Ausgleichsflächen sichergestellt werden.

Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern, welcher auch als Vermeidungsmaßnahme vorgesehen ist, wird mit den Festsetzungen umgesetzt.

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.

5.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das bestehende Leitungsrecht für die Netze BW (ehemals Neckarwerke) wird aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20)

Die Maßnahmen gegen Vogelschlag, überinsektenfreundlichen Beleuchtung, der Verwertung des Oberbodens, des Lärmschutzes und zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Plätzen werden aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Eingriffs-/Ausgleichsbilanz übernommen und im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die beiden CEF-Maßnahmen (Ersatzhöhlen und neue Baumpflanzungen) werden ebenfalls über den Bebauungsplan festgeschrieben (im Umweltbericht als planextern bezeichnet).

CEF-Maßnahme – Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter:

Für den Verlust von Brutplätzen von Gebirgsstelze, Kohlmeise und Rotkehlchen sind je drei Nisthilfen vor Umsetzung des Bebauungsplans an Bäumen und Gebäuden im näheren Umfeld des Untersuchungsgebiets anzubringen. Für die Gebirgsstelze und das Rotkehlchen sind sechs Halbhöhlen (z.B. Schwegler Typ 2H, 2HW, 1N) und für die Kohlmeise sind drei Nisthöhlen z.B. von Schwegler vom Typ 1B, 2M zu wählen. Die Montagehöhe sollte mindestens 1,8 m betragen.

CEF-Maßnahme – Ersatzpflanzungen:

Pflanzung von zehn Obsthochstämmen regionaler Sorten (u.a. Apfel, Birne, Walnuss) auf den naheliegenden Streuobstparzellen Nr. 4520 und 4524.

5.8 Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Auf die Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 28.02.2022 und auf den Umweltbericht vom 31.01.2023 wird hingewiesen.

Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

- 3.4** Für den Geltungsbereich westlich der Lauter sind folgende archäologische Verdachtsflächen mitzuteilen:

- Abgegangener Galgen (Prüffall, Listen-Nr. 8M)

Planungen die mit Bodeneingriffen (z. B. Wegebaumaßnahmen, sonstige Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen, Rodungen, oder Renaturierungsmaßnahmen) verbunden sind bedürfen einer weiteren Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps,bwl.de). Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische (Vor-)Untersuchungen notwendig werden können, die durch Vorhabenträger zu finanzieren sind und grundsätzlich längere Zeit in Anspruch nehmen können.

Für die übrigen Bereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

- 3.5** Auf dem im Plan dargestellten Flächen befinden sich die Kulturdenkmale Dettinger Str. 144, 146, 148 und 150.
- 3.6** Baugeräte, welche in die Höhe ragen (Kräne, Betonpumpen, etc.) und über 380 m über NN. ragen, bedürfen einer Genehmigung der Luftfahrtbehörde und dürfen dann erst aufgestellt werden. Die entsprechende Genehmigung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens 14 Tagen zu beantragen.
- 3.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, Hochterrassenschottern und Anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Poseidonschiefer-Formation, der Amaltheenton-Formation und der Jurensismergel-Formation.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In der Poseidonschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- und Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

- 3.8** Für die Einleitung des Niederschlagwassers in die Lauter oder ins Grundwasser ist ein

Wasserrechtsverfahren erforderlich.

- 3.9** Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die bis in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen. Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumlaufbarkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Planung und Festschreibung von Versickerungseinrichtungen ist mit Hinblick auf die Altlastensituation zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Decksichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

- 3.10** Eine Versickerung ist nur vertretbar, wenn vorher nachgewiesen ist, dass einen Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht zu besorgen ist. Hierzu wären gegebenenfalls weitere Untersuchungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBA erforderlich.
- 3.11** Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 04-SW (E), Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe frühzeitig zu beteiligen.

5.9 Nachrichtliche Übernahme

Das HQ_{extrem} wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entlang der Dettinger Straße werden geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer festgesetzt, was auch der Entstehungszeit der denkmalgeschützten Gebäuden entspricht.

In der „mittleren“ Bebauungsreihe mit HB1 und in der westlichen Bebauungsreihe mit HB2 wird auf die Festsetzung der Dachform verzichtet, da der Bestand unterschiedlichste Formen vorgibt. Es ist jedoch zu erwarten, dass künftige Gewerbebauten mit Flachdächern ausgestaltet werden, weshalb weitergehende Regelungen zum begrüntem Dach mit Photovoltaiknutzung gefasst werden.

Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt und leisten einen wichtigen Beitrag zur ortsnahen Versickerung und Retention von Niederschlagswasser.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik können zusammen errichtet werden, was aktuell als Stand der Technik angesehen werden kann. Das Abrücken von der Attika und die Beschränkung der Höhe vereinbaren die gestalterischen Ansprüche mit den ökologischen/energieerzeugenden Aspekten.

Der Regelungsumfang bei geneigten Dächern wird um Vorschriften zu Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitten ergänzt um ein verträgliches Stadtbild entlang der Dettinger Straße und im Kontext zu den denkmalgeschützten Gebäuden zu erzeugen.

6.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die in 2.2 genannten örtlichen Bauvorschriften sichern im Gewerbegebiet eine entsprechende Durchgrünung. So wird sichergestellt, dass eine vollständige Versiegelung, die sich quasi heute bereits eingestellt hat, entgegengewirkt wird.

6.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Ausgestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, um das Stadtbild am Ortseingang in städtebaulich verträglicher Weise zu sichern. Die gewählten Gestaltungsmöglichkeiten wirken sich zudem positiv auf die umgebenden Nutzungen (Bestandsgebäude und Freifläche zur Erholung) aus.

6.4 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit oberflächennah der Versickerung über die mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone zuzuführen und zu beseitigen.

Falls die Versickerung aufgrund fehlender Versickerungsfähigkeit nicht möglich ist, muss vor Einleitung des Niederschlagswassers ins Mischsystem eine Rückhaltung mit 30 l/m² Rückhaltevolumen geschaffen werden. Die Drosselwassermenge in den Kanal wird auf max. 10 l/s*ha begrenzt.

Das Niederschlagswasser kann auch zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung o.ä.) verwendet werden. Dieses Volumen ist dann zusätzlich zum zwangsenteerten Rückhaltevolumen der Retentionszisterne zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich ist Dachbegrünung als Retentionsraumschaffung zu empfehlen.

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

6.6 Auffüllungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften zu Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes wurden aus dem Rechtsvorläufer übernommen. Die Beschränkung der maximalen Höhe hat sowohl gestalterische als auch Gründe des schonenden Umgangs mit Boden.

6.7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Höhe und Materialität über den Bebauungsplan geregelt, um einerseits eine gestalterisch zufriedenstellende Lösung in Verbindung mit den Pflanzvorschriften entlang der Straße zu ermöglichen und andererseits dem Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen nachzukommen.

Gegenüber den sonstigen Grundstücksgrenzen wird kein Regelungsbedarf gesehen und auf das private Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

7. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen im Plangebiet ausgewiesen. Die Bestandssituation selbst weist eine fast vollständige Versiegelung der Flächen vor.

Die Beschreibung der Schutzgüter, die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (gemäß § 2a BauGB). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die Zusammenfassungen werden in der Begründung auszugsweise angeführt:

Zusammenfassung aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 17.03.2022:

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, ob die geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des Untersuchungsgebiets „Dettinger Au Süd“ in Kirchheim/Teck Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verursachen.

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen wurden das Untersuchungsgebiet sowie unmittelbar angrenzende Bereiche zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf mögliche Vorkommen der Tierartengruppen bzw. Tierarten Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse, Vögel und Fledermäuse untersucht.

Die geplanten Vorhaben ziehen Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach sich.

Für die von den geplanten Bauvorhaben betroffene Tierartengruppe der Vögel werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Beachtung der Rodungszeit, Begrenzung Vogelschlagrisiko, insektenfreundliche Beleuchtung) sowie CEF-Maßnahmen (Ersatzhöhlen) vorgeschlagen, die die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können.

Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen nicht gegeben. Die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Dettinger Au Süd“ in Kirchheim/Teck sind daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren.

Zusammenfassung aus dem Umweltbericht vom 31.01.2023:

Die Planung zieht Eingriffe für die Schutzgüter Biotope und Arten und Wasser nach sich. Als Minimierungsmaßnahmen kommen Retentionszisternen, Verwendung offenporiger Beläge, Dachbegrünung und der Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzen (Pflanzbindung) zum Zuge. Als planexterne Kompensationsmaßnahme sind vorgesehen: zehn Hochstammpflanzungen auf den Parzellen 4520 und 4524 (Streuobstwiesen). Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommen als CEF-Maßnahme insgesamt 9 Nisthilfen für den Verlust von Vogelbrutplätzen hinzu. Nach Durchführung der vorgeschlagenen planinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie einer planexternen Ausgleichsmaßnahme entsteht eine (rechnerische) Überkompensation von 239 Ökopunkten.

Die Maßnahmen werden über den Bebauungsplan festgesetzt.

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.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Veränderungen für die Umgebung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben verändert sich nicht. Die geringe Erhöhung der Gebäudehöhe, sowie die Erhöhung der GRZ wirken sich nicht nachteilig auf die großmaßstäbliche Umgebung aus.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erschließungssituation wird nicht verändert und auch nicht mehr belastet als im Bestand.

8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Kosten auf Seiten der Kommune entstehen.

8.5 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	40.196 m ²
Private Grünfläche	17.509 m ²
Verkehrsgrün	2.475 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.898 m ²
CEF-Fläche	5.014 m ²
Feldweg	273 m ²
Versorgungsfläche	23 m ²
<u>Wasserfläche</u>	<u>3.331 m²</u>
Geltungsbereich	71.719 m ²

9. Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.03.2022, Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, 72669 Unterensingen
- Umweltbericht vom 31.01.2023, Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, 72669 Unterensingen

aufgestellt durch Sachgebiet Stadtplanung