

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2024/001

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 23.11.2023

**Bebauungsplan "Faberweg" und örtliche Bauvorschriften
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich 17.07
Gemarkung Kirchheim
- erneute öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2024

ANLAGEN

- Anlage 01 - 1707_Bebauungsplan zur erneuten öff. Auslegung_20080130_20230629_20231114 (ö)
- Anlage 02 - 1704_Begründung_20230629_20231114 (ö)
- Anlage 03 - 1704_Stellungnahme öffentliche Auslegung geschwärzt (ö)
- Anlage 04 - 1707_Bebauungsplan zur Auslegung groß_20080130_20230629 (ö)
- Anlage 05 - 1704_Stellungnahme öffentliche Auslegung (nö)

BEZUG

- „Bebauungsplanänderung „Faberweg“ Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 17/07, Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.02.2008 (§ 40 ö, Sitzungsvorlage 23/08/GR)
- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Faberweg“ gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.07, Gemarkung Kirchheim, Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 20.09.2023 (§ 38 ö, IWU/2023/028)

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

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 checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <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

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

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. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften „Faberweg“ vom 30.01.2008 / 29.06.2023 / 14.11.2023 und zur Begründung vom 29.06.2023 / 14.11.2023.
3. Auftrag an die Verwaltung den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort (auch zum Schutz hochwertiger Betriebsgenehmigungen)
- Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen
- Besserer Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Fläche und Höhe

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Die Öffentlichkeit hat sich überwiegend damit auseinandergesetzt, dass ein Teil des bisherigen Mischgebietes in ein beschränktes Gewerbegebiet umgewandelt wird.

Es ergeben sich planverändernde Eingriffe, weshalb eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wird.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Das Plangebiet wird durch den seit dem 27.01.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Faberweg I“ erfasst. Der Gemeinderat hat am 27.02.2008 einen Beschluss gefasst den Bereich zu überplanen.

Im Vergleich zum damaligen Planstand hat der Bebauungsplan nun nur noch die gewerbliche Steuerung als städtebauliches Ziel. Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan sind überholt und eine gestufte Abgrenzung vom nördlichen Mischgebiet soll erreicht werden. Ein aktueller Bauantrag lässt die planerischen Ziele wiederaufleben.

Die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Textliche Klarstellung, dass der Einzelhandelsausschluss auch im GEb gilt und Getränkehandel keine Sonderstellung genießt.
2. Anpassung der Baugrenze an das Anbauverbot der Bundesstraße außerhalb des Erschließungsbereichs.
3. Veränderung der Gebäudehöhe im inneren Bereich des GEb.
4. Anpassung kleinerer Textfestsetzungen und Hinweise sowie in der Begründung.

Sachstand:

Der Ausschuss für Infrastruktur hat in seiner Sitzung vom 20.09.2023 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung beauftragt.

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 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, Gemeinde Wendlingen am Neckar, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Deutsche Telekom AG, Eisenbahn-Bundesamt, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU Kreisverband Esslingen e. V., Polizeirevier Kirchheim unter Teck, terranets bw, Vodafone BW GmbH, VVS Verkehrs- und Tarifverband Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar.

Aus der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen ein, die sich vorrangig mit der Umwandlung der Mischgebietsfläche in ein beschränktes Gewerbegebiet auseinandersetzen.

Die Stellungnahme des Verband Region Stuttgart ging verspätet am 13.11.2023 ein. Die Verwaltung schlägt trotzdem vor, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

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

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Deutsche Bahn

Öffentliche Belange der Bahn werden nicht berührt, jedoch ist die Beteiligung an künftigen Bauanträgen gewünscht.

Wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis wird im Bebauungsplan vermerkt.

2. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Die Steuerung des Einzelhandels wird ausdrücklich begrüßt.
Jedoch sollte eine klare Regelung zum ausnahmsweise zulässigen Fabrikverkauf aufgenommen werden.

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.

Die Regelung zum Getränkemarkt bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung.

Die Regelung zum Getränkemarkt entfällt.
Die jetzige Nutzung besitzt Bestandsschutz.

Sicherstellung der Einhaltung der landesplanerischen Zielsetzung zur Agglomeration.

Da der Einzelhandel nur im Zuge des untergeordneten Fabrikverkaufs durch die Festsetzungen ermöglicht wird, sieht die

Verwaltung alle notwendigen Instrumente gewählt, um die Agglomeration im Gewerbegebiet zu vermeiden.

Verkehr

Das Anbauverbot ist zu berücksichtigen.

Das Anbauverbot wird außerhalb des Erschließungsbereichs berücksichtigt; die Baufenster werden angepasst.

Luftfahrt

Gebiet befindet sich außerhalb des Bauschutzbereichs.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierungspräsidium Freiburg

Ergänzung der geotechnischen Hinweise.

Wird zur Kenntnis genommen und ist erfolgt.

4. Netze BW

Auf bestehende Gasleitungen wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hochdruck- und die Versorgungsleitung wird über ein Leitungsrecht gesichert. Die Baumstandorte sind angepasst.

5. Verband Region Stuttgart

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen und es wurde um digitale Planfassung nach Rechtskraft gebeten.

Wird zur Kenntnis genommen. Rechtskräftige Bebauungspläne können über die Webseite der Stadt heruntergeladen werden.

6. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Oberflächengewässer

Lage im HQ₁₀₀ unter Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz in Ordnung. Ebenso wird auf die Gefahr von Starkregen hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Anregung zur Festsetzung 2.2

Auf eine Wasserdurchlässigkeit bei Lagerplätzen und LKW-Stellplätzen wird verzichtet aufgrund der Verunreinigungsgefahr.

Anregung zur Festsetzung 2.5

Wird zur Kenntnis genommen und im Zuge

der Entwässerungsgenehmigung
einzelfallbezogen konkretisiert.

3. Grundwasser

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

4. Bodenschutz / Altlasten

Aufnahme weiterer Fläche.

Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt in
den Hinweisen.

II. Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen
Bedenken, jedoch wird darum gebeten die
untere Naturschutzbehörde auf
Zulassungsebene zu beteiligen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Überprüfung der Bestandsbäume im Plan.

Ist erfolgt und wurde zwischen Bestand und
Neupflanzung konkretisiert.

III. Gewerbeaufsicht

Ausführungen in Stellungnahme von 2008.

Wird zur Kenntnis genommen. Die
Wohnnutzung wird im GE und im GEb
ausgeschlossen.

IV. Gesundheitsamt

Ausführungen zu Trinkwasser,
Abwasserbeseitigung, Altlasten, Lärm und
Klima.

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet,
weshalb die vorhandene Infrastruktur bereits
vorhanden ist. Anregungen werden zur
Kenntnis genommen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Verschmelzung der Flurstücke 596/3 und
596/000.

Wird ergänzt.

VI. Straßenbauamt

Keine grundsätzlichen Bedenken und
Einbindung Regierungspräsidium als
Straßenbaulastträger.

Wird zur Kenntnis genommen und
Einbindung ist erfolgt.

VII. Nahverkehr

Keine Einwände; Aufnahme der Örtlichkeit in
Begründung.

Wird ergänzt.

VIII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

Hinweis auf Löschwasserversorgung und Feuerwehraufstellflächen.

Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, weshalb die vorhandene Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die Feuerwehraufstellflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Belange sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

X. Untere Abfallrechtsbehörde

Verweis auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz.

Wird zur Kenntnis genommen.
Ein Hinweis auf die öffentlich-rechtliche Vorschrift wird nicht für notwendig gehalten.

7. Private Stellungnahmen gebündelt nach Themen

Gegen die Umwandlung der Mischgebietsfläche Flst. 596/4 zu einem beschränkten Gewerbegebiet mit der Folge einer verschlechterten Luftqualität, stärkeren Immissionen, verstärkter Beschattung, zusätzlich störender Lärmbelästigung und einer erhöhten Flächenversiegelung im Überschwemmungsgebiet, sowie die potenzielle Ausweitung zur Rodung von Flächen.

Durch die Umwandlung in ein beschränktes Gewerbegebiet sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Durch die Beteiligung der Gewerbeaufsicht im Genehmigungsverfahren werden ggf. bauliche Maßnahmen (bspw. Einhausung von Maschinen) erforderlich.

Bereits auf Basis des aktuellen Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, auf Großteilen des Grundstücks grundsätzlich zu bauen.

Die Grundflächenzahl wird für ein Gewerbegrundstück angemessen und an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung angelehnt auf 0,8 erhöht, um eine effiziente Nutzung im Siedlungsbereich zu ermöglichen. So soll gegen Ausweisungen im Außenbereich das innerörtliche Potenzial bereits erschlossener Flächen genutzt werden. Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde der Bedarf analysiert. Dieser soll gerade aus den vorgenannten Gründen vorrangig in der Innenentwicklung abgebildet werden.

Sollten Bestandsbäume entfernt werden, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim

unter Teck anzuwenden. Ebenso ist es Aufgabe jedes Bauherrn, den gesetzlich vorgeschriebenen Artenschutz zu beachten. Diese Herangehensweise geht mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen konform. Ein Umweltbericht ist in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht für die Verbesserung der Kleinklimas verschiedene Maßnahmen wie bspw. Dachbegrünung, versickerungsfähige Stellplätze oder Baumstandorte vor, um der lokalen Erwärmung entgegenzutreten.

Von einer übermäßigen Lärmbelästigung durch die geplante Nutzung ist nicht auszugehen, da bereits über den Bestandsbebauungsplan die Fläche aktiviert werden kann. Im beschränkten Gewerbegebiet GEb muss der Störgrad der Nutzung, der eines Mischgebietes MI entsprechen.

Bei einer gewerblichen Nutzung ist in der Regel von morgendlichen und abendlichen Spitzen der Fahrbewegung auszugehen, die über das vorhandene Verkehrssystem aufgefangen werden können. Es besteht kein Freizeitverkehr bspw. in den späten Abendstunden oder am Wochenende. Die durch die Nutzung ausgelösten Ziel- und Quellverkehre werden durch die bestehende Erschließungssituation (Zufahrt nur von Süden) nicht in das Mischgebiet gezogen. Es besteht kein Anrecht auf einen öffentlichen Parkplatz entlang der öffentlichen Straßen. Im Rahmen von Baugenehmigungen wird auch die Anzahl der Stellplätze gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze geprüft und umgesetzt.

Die Gebäudehöhe im GEb im Bereich des Faberwegs als innere Fortsetzung der Baustruktur aus dem Mischgebiet wird auf 12 Meter reduziert. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine viergeschossige Bebauung im Mischgebiet fest. Die genehmigte Planung des angrenzenden Neubaus sieht ebenfalls die Oberkante der Attika bei 12 Meter vor.

Da es sich um eine Überplanung des

	<p>bestehenden Gebietes handelt, ist die Aufgabe der hochwasserangepassten Bauweise Aufgabe des jeweiligen Bauherrn ohne eine Verschlechterung auf den Nachbargrundstücken zu erzeugen.</p>
<p>Bestandsgebäude Faberweg 20 und 22 weisen Wohnnutzung auf.</p>	<p>Das Bestandsgebäude Faberweg 20 wurde 1953 als Wohngebäude zugelassen mit einem zweiten Bauabschnitt als Fabrikationshalle (Faberweg 22). An der Stelle der Halle wurde jedoch ein Wohnhaus gebaut.</p> <p>Der Bebauungsplan 17.02 „Faberweg I“ mit Rechtskraft vom 27.01.1979 hat bereits damals den angesprochenen Bereich als Gewerbegebiet unter Einhaltung aller Beteiligungsschritte und durch Genehmigung des Regierungspräsidiums beplant.</p> <p>Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO). Eine Wohnnutzung ist bauplanungsrechtlich nur als <u>Ausnahme</u> vorgesehen und für einen privilegierten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder -leiter mit Zuordnung zum Gewerbebetrieb) vorgesehen. Bereits diese Art des Wohnens bedarf einer erhöhten gegenseitigen Rücksichtnahme und Toleranz im Vergleich zum Wohnen in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet.</p> <p>Der Bebauungsplan verfolgt die in der Begründung genannten städtebaulichen Ziele (u.a. Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort (auch zum Schutz hochwertiger Betriebsgenehmigungen)). Daher wird die künftige Wohnnutzung – auch für privilegierte Personenkreise – ausgeschlossen. Die Festsetzung des GEb erscheint als Übergang zum unbeschränkten Gewerbegebiet unter den vorliegenden Rahmenbedingungen für den Bestand als die gebotene Lösung.</p>
<p>Ablehnung von Erschließungsbeiträgen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist jedoch im Kommunalabgabengesetz BW geregelt.</p>
<p>Platzierung des Spielplatzes im Bereich der Lenninger Straße.</p>	<p>Ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.</p>

Nachbarbeteiligung in
Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplanverfahren ist ein öffentliches Gesetzgebungsverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Darin ist die Beteiligung der Öffentlichkeit geregelt und es ist nicht vorgesehen, bestimmte Personenkreise (bspw. Grundstückseigentümer) in gesonderter Form auf die Verfahren aufmerksam zu machen.

Verletzung des Grundsatzes der
Verhältnismäßigkeit und des Rechts auf
Eigentum

Den Gemeinden obliegt die Planungshoheit zu Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auf ihrer Gemarkung. Hierzu zählt auch die Bauleitplanung, die gemäß den Vorschriften des BauGB zu erarbeiten sind. Das BauGB sieht vor in die Bauleitplanung die verschiedensten Belange (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Der Trennungsgrundsatz stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern ist eine Abwägungsdirektive und kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Maßgebend ist dabei eine Bewertung der konkreten Umstände des Einzelfalles. Ausnahmen sind insbesondere dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 CN 3.11)

Die projektierten Nutzungen im beschränkten Gewerbegebiet haben den Störgrad eines Mischgebietes, weshalb keine höheren Immissionen erwartet werden als mit der bestehenden bauplanungsrechtlichen Art der baulichen Nutzung.

Eine räumliche Trennung (erweiterter Abstand zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet) ist aufgrund der Bestandssituation und unter der Prämisse zur effizienten Flächennutzung in der Innenentwicklung keine zielführende Alternative.

Bisheriges Bauleitplanverfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.02.2008 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 07.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.03.2008 bis einschließlich 02.04.2008 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Handwerkskammer, NABU, Kabel BW, katholisches Pfarramt, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung.

Aus der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen ein, die sich überwiegend mit der angedachten Wegeverbindung durch das Mischgebiet und der Parkierung entlang der Dettinger Straße auseinandersetzen (entfällt beides aufgrund Verkleinerung Plangebiet). Ebenso wurde die Lage eines Spielplatzes im Bereich der Wegeverbindung vom Faberweg zur Lenninger Straße thematisiert, die nun aus dem Geltungsbereich entfällt

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage IWU/2023/028 vollständig beiliegen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Verband Region Stuttgart

Zustimmung zum Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

Keine Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel.

Im Bebauungsplan werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen und nur mit einem Bezug zum produzierenden Betrieb in untergeordneter Form zugelassen. Eine Ausnahme wird beim bestehenden Getränkemarkt festgesetzt, welcher keine zentrumsschädigende Wirkung besitzt.

2. GWK

Verweis auf den Zubringer in der Dettinger Straße.

Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

3. EnBW

Baumstandort vor Gebäude Dettinger Straße Nr. 133 befindet sich auf Gashaushanschluss.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich reduziert.

4. Polizeirevier Kirchheim unter Teck

Gegen die Lösungsvorschläge zur Planänderung und der Schaffung zusätzlichen öffentlichen Parkraums und

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

somit Neuordnung des ruhenden Verkehrs bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keinerlei Bedenken.

Unfallschwerpunkt am Kreuzungsbereich Lenninger Straße / Eichendorffstraße.

Daten von 2008 werden zur Kenntnis genommen.
Vorfahrtsverletzungen können nicht über Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden, sondern sind auf verkehrsrechtlicher Ebene zu klären.

5. Deutsche Bahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten.

Wird zur Kenntnis genommen.
Die bestehende Wegebeleuchtung strahlt von den Gleisanlagen weg und durch den bestehenden Bewuchs sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten – auch nicht von noch weiter abseits liegender gewerblicher Grundstücke.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg anzuwenden; die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Wird zur Kenntnis genommen.
Ein direktes Angrenzen privater Flächen ist durch den Fuß- und Radweg nicht möglich.

6. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Verweis auf mehrere Altstandorte (B-Fälle mit unterschiedlichem Beweisniveau) soll im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen übernommen.

II. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung wird naturschutzfachlich als von nicht wesentlicher Bedeutung angesehen; eine Darstellung der Belange soll in der Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Die Belange wurden in der Begründung dargestellt; ein Umweltbericht ist bei Verfahren nach § 13 a BauGB nicht notwendig.

Hinweis auf Solarenergie und zur Verwendung des Niederschlagswassers.

Wird über aktuelle Gesetzeslage sowie örtliche Bauvorschriften geregelt.

Explizit zu:

Flächen für Stellplätze in wasserdurchlässiger Form

Wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Anführen von Pflanzlisten

Wird verzichtet

Überprüfung der Substrathöhen

Überprüfung ist erfolgt und wird gemäß Stand der Technik in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

III. Gewerbeaufsicht

Verweis auf die lärmexponierte Lage.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Abklärung von Altlasten.

Wird zur Kenntnis genommen und Altstandorte in den Hinweisen aufgenommen.

V. Vermessungsamt

Ergänzung von Flurstücksgrenzen.

Der Bebauungsplan besitzt die aktuellste Liegenschaftskarte.

7. Private Stellungnahme

Zusätzliche Parkierung im Teilstück Faberweg

Öffentliche Parkierung entfällt, da private Grundstücke nicht erworben werden konnten. Die Fläche zählt zur gewerblichen Baufläche.

Lage des Spielplatzes an der Lenninger Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

Erweiterung des Mischgebietes nach Süden bis zum Stich Faberweg

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Notwendigkeit und Bedeutung von gewerblichen Bauflächen beschrieben. Daher soll es keine Vergrößerung des Mischgebietes geben.

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Private Stellungnahme

Erweiterung des Mischgebietes nach Süden bis zum Stich Faberweg

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Notwendigkeit und Bedeutung von gewerblichen Bauflächen beschrieben. Daher soll es keine Vergrößerung des Mischgebietes geben.

Lage des Spielplatzes an der Lenninger Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

Öffentliche Wegeverbindung von der

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und

Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

9. Private Stellungnahme

Zusätzliche Parkierung im Teilstück Faberweg

Öffentliche Parkierung entfällt, da private Grundstücke nicht erworben werden konnten. Die Fläche zählt zur gewerblichen Baufläche.

10. Private Stellungnahme

Lage des Spielplatzes an der Lenninger Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Prüfung des Knotenpunktes Lenninger Straße / Eichendorffstraße

Wird zur Kenntnis genommen.

11. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregung einer gesicherten Wegeverbindung vom Faberweg zur Lenninger Straße

Wird zur Kenntnis genommen.
Eine gesicherte Querung besteht im Bereich der Kreuzung Lenninger Straße / Dettinger Straße.

12. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregung einer gesicherten Wegeverbindung vom Faberweg zur Lenninger Straße

Wird zur Kenntnis genommen.
Eine gesicherte Querung besteht im Bereich der Kreuzung Lenninger Straße / Dettinger Straße.

13. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregung einer gesicherten Wegeverbindung vom Faberweg zur Lenninger Straße

Wird zur Kenntnis genommen.
Eine gesicherte Querung besteht im Bereich der Kreuzung Lenninger Straße / Dettinger Straße.

14. Private Stellungnahme

Erweiterung des Mischgebietes nach Süden bis zum Stich Faberweg

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Notwendigkeit und Bedeutung von gewerblichen Bauflächen beschrieben. Daher soll es keine Vergrößerung des Mischgebietes geben.

15. Private Stellungnahme

Erweiterung des Mischgebietes nach Süden bis zum Stich Faberweg

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Notwendigkeit und Bedeutung von gewerblichen Bauflächen beschrieben. Daher soll es keine Vergrößerung des Mischgebietes geben.

Im Bebauungsplan sind nur eingeschränkte Gewerbegebiete auszuweisen.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird neben der Quantität auch die Qualität von Gewerbeflächen beschrieben. Es bedarf sowohl beschränkten wie und nicht beschränkten (normalen) Gewerbegebieten.

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es darf keine Durchfahrt vom Faberweg zur Lenninger Straße geben.

Eine Durchfahrt ist nicht geplant, da sonst Schleichverkehre sich einstellen.
Ein Durchwegung soll im Sinne des feinmaschigen Fußwegenetzes aufrecht erhalten bleiben.

Lieferverkehr über die Lenninger Straße.

Wird zur Kenntnis genommen.
Eine Anlieferung kann grundsätzlich über das öffentliche Verkehrsnetz erfolgen.

Lage des Spielplatzes an der Lenninger Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

Zusätzliche Parkierung im Teilstück Faberweg

Öffentliche Parkierung entfällt, da private Grundstücke nicht erworben werden konnten.
Die Fläche zählt zur gewerblichen Baufläche.

Verlängerung des Zeitraums der
Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den
Vorgaben des Baugesetzbuches. Darin sind
auch die Beteiligungsschritte und Formate
geregelt.
Die Abwägung ist Bestand der
Sitzungsvorlage.

16. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet
wurde verkleinert, weshalb die Dettinger
Straße nicht mehr davon betroffen ist.

17. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der
Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich
der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und
die Wegeverbindung ist nicht mehr
Bestandteil des Bebauungsplanes.

18. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der
Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich
der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und
die Wegeverbindung ist nicht mehr
Bestandteil des Bebauungsplanes.

19. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der
Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich
der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und
die Wegeverbindung ist nicht mehr
Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird
abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Lage des Spielplatzes an der Lenninger
Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

20. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der
Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich
der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und
die Wegeverbindung ist nicht mehr
Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird
abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Lage des Spielplatzes an der Lenninger
Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

21. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der
Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich
der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und
die Wegeverbindung ist nicht mehr
Bestandteil des Bebauungsplanes.

22. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

23. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

24. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

25. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anregung einer gesicherten Wegeverbindung vom Faberweg zur Lenninger Straße

Wird zur Kenntnis genommen.
Eine gesicherte Querung besteht im Bereich der Kreuzung Lenninger Straße / Dettinger Straße.

26. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Lage des Spielplatzes an der Lenninger Straße

Spielplatz entfällt, da Standort ungeeignet.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

27. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

28. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Übernahme von Beitragspflichten wird abgelehnt.

Wird zur Kenntnis genommen.

29. Private Stellungnahme

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

30. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

31. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

32. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

Fertigstellungsfrist von Gebäuden

Mit den Festsetzungen des Baugesetzbuches kann dies nicht umgesetzt werden.

33. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

Fertigstellungsfrist von Gebäuden

Mit den Festsetzungen des Baugesetzbuches kann dies nicht umgesetzt werden.

34. Private Stellungnahme

Ablehnung des vorhandenen Fuß- und Radwegs

Wird zur Kenntnis genommen.

35. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

36. Private Stellungnahme

Auf Flst. 593 ist ein Teil des Hauptgebäudes als Garage dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde verkleinert, daher auch keine Festsetzung mehr in diesem Bebauungsplan.

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

37. Private Stellungnahme

Parkierung entlang der Dettinger Straße

Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde verkleinert, weshalb die Dettinger Straße nicht mehr davon betroffen ist.

38. Private Stellungnahme

Reduzierung des Sichtwinkels zur Bahn

Aufgrund der Trassenfreihaltung durch die Bahn ist der Sichtwinkel zu erhalten.

Parkierung innerhalb des Sichtwinkels.

Eine Parkierung ist dort nicht möglich, da der Sichtwinkel freigehalten werden muss. Die Sichtwinkel zu den Straßen werden jedoch reduziert.

Bestätigung für einen Dreischichtbetrieb nach Bebauungsplanänderung

Eine Genehmigung bedarf einer Vielzahl weiterer Bedingungen als lediglich das Bauplanungsrecht und ist immer auch eine Einzelfallentscheidung.

39. Private Stellungnahme

Interesse an Errichtung einer Tankstelle im Bereich Flst. 589 und 589/1.

Wird zur Kenntnis genommen. Flurstücke sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

40. Private Stellungnahme

Erweiterung des Mischgebietes nach Süden bis zum Stich Faberweg

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Notwendigkeit und Bedeutung von gewerblichen Bauflächen beschrieben. Daher soll es keine Vergrößerung des Mischgebietes geben.

Zusätzliche Parkierung im Teilstück Faberweg

Öffentliche Parkierung entfällt, da private Grundstücke nicht erworben werden konnten. Die Fläche zählt zur gewerblichen Baufläche.

Öffentliche Wegeverbindung von der Dettinger Straße zum Faberweg im Bereich der bestehenden Wohnbebauung

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die Wegeverbindung ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.