



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
Gutschstraße 6 | 76137 Karlsruhe

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
z.H.: Herr Kümmerle
Postfach 14 52
73222 Kirchheim unter Teck

o.kuemmerle@kirchheim-teck.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse:
dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TÖB-BW-23-167411

18.10.2023

Ihr Zeichen: 621.41/231-kue
Ihr Schreiben vom: 04.10.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Faberweg“, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.07, Gemarkung Kirchheim

Gemarkung: Wendlingen (08 1810)
Strecke: 4611 (Kirchheim - Weilheim)
Bahn-Km: 0,200 bis 0,800; links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Öffentlichen Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben hier weder Bedenken noch Einwände, wohl aber Hinweise vorzubringen.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzner
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und der Pflanzrichtlinien (RiL 882) der Deutschen Bahn AG einzuhalten.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Kirchheim unter Teck
Stadtverwaltung
Postfach 1452
73222 Kirchheim unter Teck

Datum 23.10.2023
Name Dr. Nina Rohrberg-Braun
Durchwahl 0711 904-12114
Aktenzeichen RPS21-2434-114/37/2
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an
O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de

 Bebauungsplan "Faberweg", Planbereich Nr. 17.07, Kirchheim unter Teck; Verfahren nach § 13 a BauGB
Hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.10.2023; Ihr Zeichen 621.41/231-kue

Sehr geehrter Herr Kümmerle,
sehr geehrte Damen und Herren,

es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>) erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

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

Wir begrüßen die Anpassung der textlichen Festsetzungen mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels im vorliegenden Gewerbegebiet. Hierzu haben wir noch folgende Anmerkungen:



In den textlichen Festsetzungen wird auf das „GEb = beschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 4 BauNVO“ Bezug genommen. Die aktuelle BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 enthält keinen § 9 Abs. 4 BauNVO. Wir bitten dies im weiteren Verfahren zu prüfen und anzupassen.

Nach den vorgelegten Festsetzungen ist im GEb aktuell Einzelhandel unbeschränkt zulässig. Daher sollten auch hier Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von produzierenden oder verarbeitenden Betrieben empfehlen wir mit Blick auf § 1 Abs. 3 BauGB und im Interesse der Rechtsklarheit in der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan Erläuterungen zum Umfang der zulässigen untergeordneten Verkaufsfläche aufzunehmen. Hierbei kann die flächenmäßige Begrenzung der zulässigen Einzelhandelsnutzung beispielsweise mit einem maximalen Prozentsatz der jeweiligen Geschossfläche, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von z.B. 100 m² näher definiert werden.

Nach den vorgelegten Festsetzungen sind Getränkemarkte derzeit unbeschränkt zulässig. Die textliche Festsetzung ist daher dahingehend anzupassen, dass kein großflächiger Getränkemarkt entstehen kann. Im Übrigen bedarf die vorgesehene Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan noch einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung.

Wegen Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 (Agglomeration) sollte nochmals eingehend geprüft werden, ob im Plangebiet ausreichend sichergestellt ist, dass es nicht zu Agglomerationen kommen kann. Nach Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Abs. 2 Regionalplan entsteht eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle

Tel.: 0711/904-13207

Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr

Herr Karsten Grothe

Tel. 0711/904-14242

Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller

Tel.: 0711/904-15117

Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch

Tel.: 0711/904-45170

Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nina Rohrberg-Braun

Kümmerle, Oliver

Von: Grothe, Karsten (RPS) <Karsten.Grothe@rps.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 8. November 2023 17:06
An: Kümmerle, Oliver
Cc: John, Adrian (RPS); Hampel, Ilona (RPS)
Betreff: 2023-11-08 STN Abt 4 ES_Kirchheim_u._Teck_eBPL_Faberweg

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Kategorien: 1707_Faberweg

Az. RPS42-2511-295/67/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung.

Im Bereich des vorliegenden B-Plans befindet sich östlich die Bundesstraße B 297 mit dem Anschluss Lenninger Straße. Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Erschließungsbereichs an der freien Strecke. In diesem Bereich sind keine Um- oder Ausbaumaßnahmen an der B 297 vorgesehen.

Das straßenrechtliche Anbauverbot bzw. die straßenrechtliche Anbaubeschränkung gilt im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für den Bereich der Bundesstraße B 297. Diese Regelung haben den Zweck, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einen Schutzstreifen der Straße zu sichern. Das heißt, nach § 9 Abs. 1 FStrG ist entlang der Bundesstraße außerhalb des Erschließungsbereichs einer Ortsdurchfahrt ein Streifen von 20 m freizuhalten. In diesem Schutzstreifen von 20 m sind generell weder Hochbauten, bauliche Anlagen noch gleichgestellte Werbeanlagen jeglicher Art - z. B. Fahnenmasten, Pylone, Werbebanner usw. gemäß § 9 Abs. 6 FStrG grundsätzlich verboten.

Ferner dürfen durch Werbeanlagen die Verkehrsteilnehmer weder geblendet noch abgelenkt werden.

Der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit an Bundesstraßen nicht zugestimmt.

Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des Antragstellers.

Wir bitten dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Weitere Änderungen müssen mit der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart abgestimmt werden.

Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karsten Grothe



Regierungspräsidium Stuttgart
Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen
Referat 42
Industriestraße 5
70565 Stuttgart

Telefon: 0711 904 - 14242
Telefax: 0711 904 - 14090
Mail FPS: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenbauverwaltung@rps.bwl.de
Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>

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

Von: O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de <O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de>

Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2023 08:25

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

Betreff: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung Bebauungsplan 17.07 "Faberweg" - RP Stuttgart

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Anschreiben und das Beteiligungsformblatt zu o.g. Bebauungsplanverfahren; es wird um Stellungnahme im Zeitraum vom 09.10. bis 10.11.2023 gebeten.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan Öffentliche Auslegung \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Stellungnahmen geschwärzt \(PDF\)](#)
- [04 Bebauungsplan der Aufstellung \(PDF\)](#)
- [05 Öffentliche Bekanntmachung \(PDF\)](#)

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Kümmerle

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-441; eFax: -58441; Fax: -242
Website | Facebook | Twitter | Instagram

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

Kümmerle, Oliver

Von: Gronmayer, Christina (RPS) <Christina.Gronmayer@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 13. November 2023 12:00
An: Kümmerle, Oliver
Cc: Kalbfell, Albrecht (RPS); Grothe, Karsten (RPS)
Betreff: 2023-11-13 Nachtrag zu STN Abt 4 ES_Kirchheim_u._Teck_eBPL_Faberweg

Kategorien: 1707_Faberweg

Az. RPS42-2511-295/67/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 08.11.2023 (siehe unten) teilen wir Ihnen folgende Ergänzung aus unserem Bereich Luftverkehr und Luftsicherheit mit, um deren Berücksichtigung Sie hiermit gebeten werden.

Das Gebiet befindet sich außerhalb des Bauschutzbereichs des Sonderlandeplatzes Hahnweide EDST. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Allerdings weisen wir Sie darauf hin, dass Gebäude ab einer Höhe von 100 m über Grund uns aus Zustimmungsgründen vorzulegen sind.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Kalbfell:

Tel.: 0711 / 904-14619

E-Mail: Albrecht.Kalbfell@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen
Christina Gronmayer



Regierungspräsidium Stuttgart
Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen
Referat 42

Industriestraße 5
70565 Stuttgart

Telefon: 0711 904-14243

Mail 1: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenbauverwaltung@rps.bwl.de

Mail 2: christina.gronmayer@rps.bwl.de

Internet: [Referat 42 - Regierungspräsidium Stuttgart \(baden-wuerttemberg.de\)](http://Referat_42_Regierungspraesidium_Stuttgart_(baden-wuerttemberg.de))

*Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen:
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>*

Von: Grothe, Karsten (RPS)
Gesendet: Mittwoch, 8. November 2023 17:06
An: 'O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de' <O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de>
Cc: John, Adrian (RPS) <Adrian.John@rps.bwl.de>; Ilona Hampel (RPS) (ilona.hampel@rps.bwl.de) <ilona.hampel@rps.bwl.de>
Betreff: 2023-11-08 STN Abt 4 ES_Kirchheim_u._Teck_eBPL_Faberweg

Az. RPS42-2511-295/67/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung.

Im Bereich des vorliegenden B-Plans befindet sich östlich die Bundesstraße B 297 mit dem Anschluss Lenninger Straße. Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Erschließungsbereichs an der freien Strecke. In diesem Bereich sind keine Um- oder Ausbaumaßnahmen an der B 297 vorgesehen.

Das straßenrechtliche Anbauverbot bzw. die straßenrechtliche Anbaubeschränkung gilt im Bundesfernstraßengesetz (FStrG) für den Bereich der Bundesstraße B 297. Diese Regelung haben den Zweck, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einen Schutzstreifen der Straße zu sichern. Das heißt, nach § 9 Abs. 1 FStrG ist entlang der Bundesstraße außerhalb des Erschließungsbereichs einer Ortsdurchfahrt ein Streifen von 20 m freizuhalten. In diesem Schutzstreifen von 20 m sind generell weder Hochbauten, bauliche Anlagen noch gleichgestellte Werbeanlagen jeglicher Art - z. B. Fahnenmasten, Pylone, Werbebanner usw. gemäß § 9 Abs. 6 FStrG grundsätzlich verboten.

Ferner dürfen durch Werbeanlagen die Verkehrsteilnehmer weder geblendet noch abgelenkt werden.

Der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit an Bundesstraßen nicht zugestimmt.

Lärmschutzmaßnahmen sind allein Sache des Antragstellers.

Wir bitten dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Weitere Änderungen müssen mit der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart abgestimmt werden.

Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karsten Grothe



Regierungspräsidium Stuttgart
Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen
Referat 42
Industriestraße 5
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 904 - 14242
Telefax: 0711 904 - 14090
Mail FPS: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenbauverwaltung@rps.bwl.de
Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>

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

Von: O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de <O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de>

Gesendet: Mittwoch, 4. Oktober 2023 08:25

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

Betreff: TÖB-Beteiligung öffentliche Auslegung Bebauungsplan 17.07 "Faberweg" - RP Stuttgart

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Anschreiben und das Beteiligungsformblatt zu o.g. Bebauungsplanverfahren; es wird um Stellungnahme im Zeitraum vom 09.10. bis 10.11.2023 gebeten.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan Öffentliche Auslegung \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Stellungnahmen geschwärzt \(PDF\)](#)
- [04 Bebauungsplan der Aufstellung \(PDF\)](#)
- [05 Öffentliche Bekanntmachung \(PDF\)](#)

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Kümmerle

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Sachgebiet Stadtplanung
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon: 07021 502-441; eFax: -58441; Fax: -242
Website | Facebook | Twitter | Instagram

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

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

Freiburg i. Br., 25.10.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04338

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Faberweg", gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.07, Gemarkung Kirchheim; Stadt Kirchheim unter Teck, Lkr. Esslingen (TK 25: 7322 Kirchheim unter Teck)

Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben Az.: 621.41/231-kue vom 04.10.2023

Anhörungsfrist 10.11.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Amaltheenton-Formation.

Mit lokalen 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.

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

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Unsere Qualität ist ausgezeichnet:



Ein Unternehmen
der EnBW

Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck



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

Name Franziska Ehmer
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7021 8009-59132
Telefax +49 7021 8009-59200
E-Mail f.ehmer@netze-bw.de
Ihr Zeichen 621.41/231-kue
Ihr Schreiben 04.10.2023

Datum 31.10.2023
Seite 1/2

Bebauungsplan „Faberweg“, Gemarkung Kirchheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.

Stellungnahme Gashochdruck:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Faberweg“ befindet sich eine Gashochdruckleitung HGD 200 unseres Unternehmens.

Gashochdruckleitungen verlaufen in einem Schutzstreifen von 2 x 3,0 m Breite rechts und links von der Leitungssachse aus gemessen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasanlagen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Gasanlagen beeinträchtigen oder gefährden (z. B. Geländeänderung). Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich und ausreichend breit bemessen sein und die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhenniveaus) und Tiefbauarbeiten gefährdet werden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW125 Abs. 6.1 einzuhalten. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Sollten durch bebauungsplanmäßige Nutzungsänderungen oder durch den Verkauf einer öffentlichen oder privaten Fläche unsere Gasanlagen betroffen sein, müssen zuvor die Anlagen durch Eintragung einer dinglichen Sicherung zu Gunsten der Netze BW GmbH im Grundbuch gesichert werden.

Werden Bodenverbesserungen, Leitungsumlegungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich, so bitten wir rechtzeitig um Mitteilung.

Ggf. ist eine Erneuerung der Gashochdruckleitung in der Dettinger Str. geplant.

Stellungnahme Gasverteilnetz:

Netze BW GmbH

Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon +49 7021 8009-0 · Telefax +49 7021 8009-59100 · www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell

Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen des Gasniederdrucknetzes.

Sollten unsere Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein, z. B. durch Überbauung, so sind diese im Sinne des derzeit gültigen Pachtvertrages umzulegen. Vor Abbruch bestehender Gebäude mit Gasversorgung sind Hausanschlüsse zu überprüfen und ggf. vom Gasnetz zu trennen.

Dazu ist unmittelbar vor Baubeginn unser Anschlusservice, Tel. 07021 8009-59050, zu informieren.

Bei der Bauausführung sind folgende Auflagen zu beachten:

- Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen.
- Werden Leitungsabschnitte freigelegt, muss eine Benachrichtigung des zuständigen Rohrnetzmeisters erfolgen. Somit können Leitungsisolierungen überprüft und ggf. erneuert werden.
- Bei erkennbaren weitergehenden Schäden müssen wir uns vorbehalten, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern.
- Bei Erstellung von Fundamenten o. ä. ist ein Mindestabstand (Außenkante Fundament zu Außenkante Gasleitung) von 0,60 m einzuhalten.
- Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW 125-B1 einzuhalten. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Die Versorgungsanlagen sind nicht zu überbauen und müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein.

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass unmittelbar vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand bei der zuständigen Auskunftstelle für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft erhoben werden muss.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Franziska Ehmer

Kümmerle, Oliver

Von: Borth Ulrike <borth@region-stuttgart.org>
Gesendet: Montag, 13. November 2023 09:17
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf "Faberweg" in Kirchheim u.T.

**Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Faberweg“ in Kirchheim u.T.; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
Ihr Schreiben vom 04.10.2023; Ihr Zeichen: 621.41/231-kue**

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Faberweg“ in Kirchheim u.T..

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen
Ulrike Borth

Ulrike Borth
Referentin für Regional- und Siedlungsplanung

Arbeitstage: Montag bis Donnerstag
(Donnerstag Homeoffice)

Verband Region Stuttgart
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Tel. 0711 22759-930
Fax. 0711 22759-70
Mail: borth@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org



Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und
Baurecht
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck

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

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

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

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-364.32:

001075

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461

balz.heike@LRA-ES.de

Datum

30.10.2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Faberweg“

Planbereich-Nummer 17.07

in Kirchheim unter Teck

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Vorprüfung des Einzelfalls

Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB

Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 23.04.2008

E-Mail vom 04.10.2023, Herr Kümmerle

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet, welches sich ca. 1,4 km südlich des Stadtzentrums befindet, beinhaltet ca. 4,58 ha Grundfläche. Es wird durch den seit dem 27.01.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Faberweg I“ erfasst.

Bereits am 27.02.2008 beschloss der Gemeinderat, den Bereich zu überplanen. Das Landratsamt gab anlässlich der frühzeitigen Beteiligung am 23.04.2008 eine Stellungnahme ab.

Im Vergleich zum damaligen Planungsstand hat der Bebauungsplan nur noch die gewerbliche Steuerung als städtebauliches Ziel. Beabsichtigt ist eine gestufte Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Mischgebiet.

Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Aufgrund der Grundfläche des Geltungsbereichs bedarf es der Prüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB).

Allgemeine Sprechzeiten

Montag – Freitag 8:00 – 12:00 Uhr

Montag – Mittwoch 13:30 – 15:00 Uhr

Donnerstag 13:30 – 18:00 Uhr

KFZ-Zulassung zusätzlich

Montag – Mittwoch 7:30 – 15:00 Uhr

Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr

Freitag 7:30 – 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21

BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX

Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

ÖPNV

Buslinie 104

Haltestelle:

Esslingen Röntgenstraße

Steuer-Nr.: 59316/00230

UST.-ID: DE 145 340 165

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

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

1. Oberflächengewässer

Frau Dr. Beate Baier, Tel. 0711 3902-42490

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) oder wird bei extremem Hochwasser (HQ_{extrem}) überflutet. Bei Neubebauung sind die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es in dem Gebiet bei Starkregen zu Überflutungen kommt.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Herr Dietmar Grimm, Tel. 0711 3902-44508

Das WBA weist darauf hin, dass Gründächer mit Energiegewinnungsanlagen, wie etwa Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen kombiniert werden können und sich gegenseitig nicht ausschließen. Es wird empfohlen, Punkt II.2.1 des Textteils zum Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass bauliche Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien nicht alternativ, sondern zusätzlich zur Dachbegrünung zugelassen werden können.

Punkt II.2.2 des Textteils sollte dahingehend angepasst werden, dass die wasserdurchlässigen offenen PKW-Stellplätze durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle von den Straßenflächen und gewerblichen Hofflächen abzugrenzen sind, sodass den PKW-Stellplätzen kein Niederschlagswasser von den befestigten Fahrflächen zufließen kann.

Unter Punkt II.2.2 des Textteils wird festgesetzt, dass bei der Anlage großflächiger LKW-, PKW oder Lagerflächen maximal 50 % der Stellplatzflächen versiegelt werden dürfen. Dieser Punkt sollte aus Sicht des WBA dahingehend angepasst werden, dass Flächen, die von LKWs befahren beziehungsweise auf denen LKWs abgestellt werden sowie Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, wasserundurchlässig zu gestalten und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen sind. Die Festlegung eines maximal zulässigen Versiegelungsgrades erscheint hier aus Sicht des WBA wenig zweckdienlich, da der Versiegelungsgrad vom Anteil der LKW-befahrenen beziehungsweise zur Lagerung wassergefährdender Stoffe genutzten Flächen abhängt.

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und wasserdurchlässigen PKW-Stellplätzen sowie der Einleitung von Niederschlagswasser in die „Lauter“ sollte Punkt II.5 des Textteils dahingehend ergänzt werden, dass für diese Fälle ein Wasserrechtsverfahren erforderlich werden kann und daher ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen ist. Vor Planung einer Versickerung sollte zudem geprüft werden, ob die örtlichen Bodenverhältnisse hierfür geeignet sind.

Punkt II.5 des Textteils kann um mögliche Varianten zur baulichen Umsetzung des erforderlichen Rückhalteriums, wie etwa Retentionszisternen oder -mulden ergänzt werden.

Die unter Punkt II.5 des Textteils erwähnte Empfehlung einer Brauchwassernutzung wird begrüßt. Aus Sicht des WBA sollte dieser Punkt dahingehend ergänzt werden, dass der Ablauf der kombinierten Brauchwasser-/ Retentionszisternen an die Mischwasserkanalisation anzuschließen ist.

3. Grundwasser
Herr Ulf Stein, Tel. 0711 3902-42481

Es werden keine Bedenken erhoben.

4. Bodenschutz/ Altlasten
Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489

Im Verfahren wird bereits auf die Altlastenthematik eingegangen. In der Zwischenzeit wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein weiterer Standort im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst:

- Vorklassifizierter Fall „AS Ortlieb“, auf Beweismiveau 0 in historischer Untersuchung (HU) bewertet.

Bei diesem Standort handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in der Branche Apparatebau. Der Standort wurde vom WBA in Eigenregie erhoben, da der Betrieb aufgrund seiner Branche altlastenrelevant ist. Auf Beweismiveau 0 liegen noch sehr wenig Informationen vor und die Bewertung „HU“ bedeutet, dass hier eine historische Untersuchung erforderlich ist, um Anhaltspunkte für den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung zu erhalten oder auszuräumen. Des Weiteren können durch eine historische Recherche einzelne Verdachtsbereiche ausfindig gemacht werden.

Bei einer Umnutzung dieser Fläche ist durch einen Gutachter nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sicherzustellen, dass möglicherweise vorhandene Bodenbelastungen, soweit erforderlich, beseitigt werden, damit eine gefahrlose künftige Nutzung möglich ist.

Sollte der Verdachtsmoment, zum Beispiel aus Gründen der Planungssicherheit im Vorfeld aufgeklärt werden, wird empfohlen, sich hierzu mit dem WBA abzustimmen.

Es wird angeregt, die Altlastenthematik im Verfahren entsprechend zu ergänzen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser beziehungsweise dem Bau von wasserdurchlässigen Stellplätzen ist besonders im Bereich des oben genannten Standorts darauf zu achten, dass der Boden keine Schadstoffbelastungen aufweist respektive eine schadlose Versickerung möglich ist.

II. Untere Naturschutzbehörde

Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bestandsbäume scheinen nur teilweise korrekt im Entwurf erfasst zu sein.

Artenschutzrechtliche Belange sind bisher ausreichend berücksichtigt. Weitere Untersuchungen können gegebenenfalls erforderlich werden, wenn und sobald baulich Änderungen im Plangebiet anstehen.

Es wird gebeten, die untere Naturschutzbehörde auf Zulassungsebene zu beteiligen, so dass artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden und fachgerecht abgearbeitet werden können.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Unter Hinweis auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 23.04.2008 (Aktenzeichen: 413-364.32:001075) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen zum Planentwurf.

Zitat:

„Aufgrund der exponierten Lage werden die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilflächen vermehrt mit Immissionen durch Verkehrslärm (Eisenbahn, B 297, BAB 8) und Gewerbelärm beaufschlagt. Daher ist ein Nachweis über die Einhaltung der Lärmimmissionsobergrenzen für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Plangebiet zu erbringen.“

IV. Gesundheitsamt

Frau Annette Epple, Tel. 0711 3902-41685

Das Gesundheitsamt nimmt aus Sicht des Infektionsschutzes und der Umwelthygiene wie folgt Stellung:

1. Trinkwasser

Es sollte geprüft werden, ob die momentanen Kapazitäten an gespeichertem Trinkwasser und die Versorgungssicherheit der Stadt Kirchheim unter Teck weiterhin mit Trinkwasser quantitativ zu gewährleisten. Dabei sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes Verbrauchsspitzen gerade im Sommer (unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels) sowie die Feuerlöschreserve einzubeziehen.

2. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 „Hygienische Belange von Bewässerungswasser“).

3. Altlasten

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

4. Lärm

In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ auftreten¹.

¹ Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können².

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung respektive -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Sollten Anhaltspunkte vorliegen, dass Lärmbelastungen bestehen oder zukünftig vorhanden sein könnten, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ für Wohngebiete überschreiten (möglicherweise gerade bei Plangebietern unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten etc.), sollte aus umwelthygienischer Sicht geprüft werden, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind beziehungsweise werden, um ein gesundes Wohnen bezüglich der Wohnbebauung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu gewährleisten. Sollte für das betreffende Stadtgebiet bereits ein Lärmaktionsplan vorliegen oder in Entwicklung sein, so sind nach Einschätzung des Gesundheitsamtes die in diesem Plan formulierten beziehungsweise zukünftigen Vorschläge zum Lärmschutz umzusetzen.

5. Klima

Sollte die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes Wärmeinseln bilden, ist nach Einschätzung des Gesundheitsamtes ein bauliches Konzept zu erstellen, um deren Entstehen zu vermeiden.

Diesbezüglich und auch im Hinblick auf die gesundheitliche Bedeutung von Wärmeinseln wird auf den „Monitoringbericht³ 2019 zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ des Umweltbundesamtes verwiesen.

² Wirkungen von Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen; Punkt 2.2.3 „Lärm“, 2. Abschnitt, Seite 13; Umweltbundesamt; Nov. 2016

³ [GE-I-1: Hitzebelastung + Bewusstsein in der Bevölkerung | Umweltbundesamt](#) und [GE-I-2: Hitzebedingte Todesfälle | Umweltbundesamt](#)

V. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Verschmelzung des Fortführungsnachweises 2023/20 von Flurstück 596/3 mit Flurstück 596/000.

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

VI. **Straßenbauamt**

Herr Jürgen Bunz, Tel. 0711 3902-44429

Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der Bundesstraße (B) 297 der großen Kreisstadt Kirchheim unter Teck.

Vom Straßenbauamt werden gegen den Planentwurf aus betrieblicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben.

Lärmschutzvorkehrungen entlang der Bundesstraße sind alleinige Sache des Antragsstellers.

Da das Plangebiet die B 297 tangiert und es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Bundes handelt, sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 42, Industriestraße 5 in 70565 Stuttgart angehört werden.

VII. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

Die vorliegende Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden soll.

Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB wird angeregt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet liegt zwischen 150-300 Meter von den Bushaltestellen „Straßenmeisterei“, „Polizeiwache“ und „Spielplatz“ entfernt. Das entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen für Busverkehre.

Es bestehen keine Einwände.

VIII. Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

1. Löschwasserversorgung

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

Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund der Industriebau-Richtlinie.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

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

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

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

IX. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Belange des Abfallwirtschaftsbetriebes sind nicht betroffen.

X. **Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

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

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung unterlassen, liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfalls hinsichtlich des Belangs „Erdmassenausgleich“ vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Blank

Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 07:50
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.
Kategorien: 1707_Faberweg

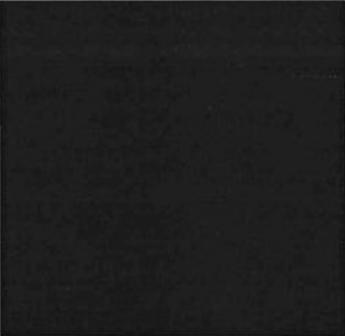
Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Montag, 16. Oktober 2023 18:11
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 16.10.2023 18:10 gemacht [ID 53373]:

Name des Bauleitplans:*	17.07
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,</p> <p>Ich, als Bewohner der Nachbarschaft, erhebe meinen Einspruch gegen die geplante allgemeine Ausweitung der Bebauungsregeln für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan und die Umwandlung des Nachbargrundstücks 596/4 von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet. Die Belange von uns als Bewohner wurden unzureichend untersucht und falsch abgewogen.</p> <p>Wenn ein Gewerbebetrieb plant, im Gewerbegebiet zu bauen, muss das in Maßen über den bestehenden Bebauungsplan geschehen, der für ein geordnetes Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sorgt.</p> <p>Ich bin andernfalls zutiefst besorgt über die potenziellen Beeinträchtigungen der Lebensqualität und der Natur in der Nachbarschaft.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen umfassen eine verschlechterte Luftqualität, stärkere Immissionen auf verschiedene Grundstücke, verstärkte Beschattung, zusätzliche störende Lärmbelästigung und eine erhöhte Flächenversiegelung im</p>

Überschwemmungsgebiet mit einhergehend erhöhtem Hochwasserrisiko. Außerdem die potenzielle Ausweitung der Möglichkeiten zur Rodung auf Flurstück 596/4 und damit die Rodung einer Fläche, die zahlreiche geschützte Bäume und Tiere beheimatet.

Des Weiteren möchte ich betonen, dass die bestehenden Gewerbegebiete Faberweg 20 und 22 historisch gesehen Wohnbebauung waren und später fälschlicherweise zum Gewerbegebiet wurden. Bei der Gelegenheit eines neuen Bebauungsplans sollte das Gebiet endlich korrigiert werden.

Bitte sorgen Sie dafür, dass unsere Belange geprüft und berücksichtigt werden!

Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Mittwoch, 18. Oktober 2023 15:56
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Kategorien: 1707_Faberweg

Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. Oktober 2023 14:51
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 18.10.2023 14:50 gemacht [ID 53425]:

Name des Bauleitplans:*	Faberweg
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,</p> <p>Ich, als Bewohner der Nachbarschaft, erhebe meinen Einspruch gegen die geplante allgemeine Ausweitung der Bebauungsregeln für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan und die Umwandlung des Nachbargrundstücks 596/4 von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet. Die Belange von uns als Bewohner wurden unzureichend untersucht und falsch abgewogen.</p> <p>Wenn ein Gewerbebetrieb plant, im Gewerbegebiet zu bauen, muss das in Maßen über den bestehenden Bebauungsplan geschehen, der für ein geordnetes Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sorgt.</p> <p>Ich bin andernfalls zutiefst besorgt über die potenziellen Beeinträchtigungen der Lebensqualität und der Natur in der Nachbarschaft.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen umfassen eine verschlechterte Luftqualität, stärkere Immissionen auf verschiedene Grundstücke, verstärkte Beschattung, zusätzliche</p>

störende Lärmbelästigung und eine erhöhte Flächenversiegelung im Überschwemmungsgebiet mit einhergehend erhöhtem Hochwasserrisiko. Außerdem die potenzielle Ausweitung der Möglichkeiten zur Rodung auf Flurstück 596/4 und damit die Rodung einer Fläche, die zahlreiche geschützte Bäume und Tiere beheimatet.

Des Weiteren möchte ich betonen, dass die bestehenden Gewerbegebiete Faberweg 20 und 22 historisch gesehen Wohnbebauung waren und später fälschlicherweise zum Gewerbegebiet wurden. Bei der Gelegenheit eines neuen Bebauungsplans sollte das Gebiet endlich korrigiert werden.

Bitte sorgen Sie dafür, dass unsere Belange geprüft und berücksichtigt werden!

Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Donnerstag, 26. Oktober 2023 10:07
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Kategorien: 1707_Faberweg

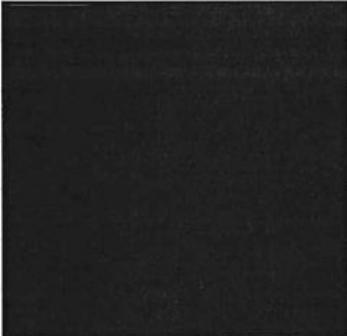
Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Oktober 2023 09:47
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 26.10.2023 09:47 gemacht [ID 53646]:

Name des Bauleitplans:*	Faberweg Planbereich Nr. 17.07
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,</p> <p>Ich, als Bewohner der Nachbarschaft, erhebe meinen Einspruch gegen die geplante Umwandlung des Nachbargrundstücks 596/4 von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet sowie gegen die allgemeine Ausweitung der Bebauungsregeln für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan. Die Belange von uns als Bewohner wurden unzureichend untersucht und falsch abgewogen.</p> <p>Wenn ein Gewerbebetrieb plant, auf dem o.g. Grundstück zu bauen, muss das in Maßen über den bestehenden Bebauungsplan geschehen, der für ein geordnetes Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sorgt.</p> <p>Ich bin andernfalls zutiefst besorgt über die potenziellen Beeinträchtigungen meiner Lebensqualität und der Natur.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen umfassen eine verschlechterte Luftqualität, stärkere Immissionen auf mein Grundstück, verstärkte Beschattung, zusätzliche störende Lärmbelästigung und eine erhöhte Flächenversiegelung im Überschwemmungsgebiet mit einhergehend erhöhtem Hochwasserrisiko. Außerdem die potenzielle Ausweitung</p>

der Möglichkeiten zur Rodung und damit die Rodung einer Fläche, die zahlreiche geschützte Bäume und Tiere beheimatet. Dies sind Fledermäuse, Igel, Grünspecht, Sperling, Spatzenkolonien, Molche....

Des Weiteren möchte ich betonen, dass die bestehenden Gewerbegebiete Faberweg 20 und 22 historisch gesehen Wohnbebauung waren und später fälschlicherweise zum Gewerbegebiet wurden. Bei der Gelegenheit eines neuen Bebauungsplans sollte das Gebiet endlich korrigiert werden.

Bitte sorgen Sie dafür, dass unsere Belange geprüft und berücksichtigt werden!

Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Montag, 13. November 2023 07:26
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Freitag, 10. November 2023 17:58
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 10.11.2023 17:57 gemacht [ID 54055]:

Name des Bauleitplans:*	Faberweg
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,</p> <p>Ich, als Bewohner der Nachbarschaft, erhebe meinen Einspruch gegen die geplante allgemeine Ausweitung der Bebauungsregeln für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan und die Umwandlung des Nachbargrundstücks 596/4 von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet. Die Belange von uns als Bewohner wurden unzureichend untersucht und falsch abgewogen.</p> <p>Wenn ein Gewerbebetrieb plant, im Gewerbegebiet zu bauen, muss das in Maßen über den bestehenden Bebauungsplan geschehen, der für ein geordnetes Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sorgt. Ich bin andernfalls zutiefst besorgt über die potenziellen Beeinträchtigungen der Lebensqualität und der Natur in der Nachbarschaft.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen umfassen eine verschlechterte Luftqualität, stärkere Immissionen auf verschiedene Grundstücke, verstärkte Beschattung, zusätzliche störende Lärmbelästigung und eine erhöhte Flächenversiegelung im Überschwemmungsgebiet mit einhergehend erhöhtem Hochwasserrisiko. Außerdem die potenzielle Ausweitung der Möglichkeiten zur Rodung auf Flurstück 596/4 und damit die Rodung einer Fläche, die zahlreiche geschützte Bäume und Tiere beheimatet.</p>

	<p>Des Weiteren möchte ich betonen, dass die bestehenden Gewerbegebiete Faberweg 20 und 22 historisch gesehen Wohnbebauung waren und später fälschlicherweise zum Gewerbegebiet wurden. Bei der Gelegenheit eines neuen Bebauungsplans sollte das Gebiet endlich korrigiert werden.</p>
--	---

	<p>Bitte sorgen Sie dafür, dass unsere Belange geprüft und berücksichtigt werden!</p>
--	---

	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die <u>Datenschutzbestimmungen</u> gelesen und akzeptiere sie.</p>
--	--

Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Montag, 6. November 2023 07:08
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Kategorien: 1707_Faberweg

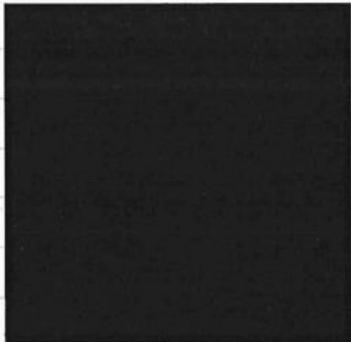
Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Sonntag, 5. November 2023 09:20
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 05.11.2023 09:20 gemacht [ID 53844]:

Name des Bauleitplans:*	Flurstück 601/4, Gemarkung Kirchheim - Faberweg
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,</p> <p>Ich, als Bewohner der Nachbarschaft, erhebe meinen Einspruch gegen die geplante allgemeine Ausweitung der Bebauungsregeln für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan und die Umwandlung des Nachbargrundstücks 596/4 von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet. Die Belange von uns als Bewohner wurden unzureichend untersucht und falsch abgewogen.</p> <p>Wenn ein Gewerbebetrieb plant, im Gewerbegebiet zu bauen, muss das in Maßen über den bestehenden Bebauungsplan geschehen, der für ein geordnetes Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sorgt.</p> <p>Ich bin andernfalls zutiefst besorgt über die potenziellen Beeinträchtigungen der Lebensqualität und der Natur in der Nachbarschaft.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen umfassen eine verschlechterte Luftqualität, stärkere Immissionen auf verschiedene Grundstücke, verstärkte Beschattung, zusätzliche störende Lärmbelastung und eine erhöhte Flächenversiegelung im</p>

Überschwemmungsgebiet mit einhergehend erhöhtem Hochwasserrisiko. Außerdem die potenzielle Ausweitung der Möglichkeiten zur Rodung auf Flurstück 596/4 und damit die Rodung einer Fläche, die zahlreiche geschützte Bäume und Tiere beheimatet.

Des Weiteren möchte ich betonen, dass die bestehenden Gewerbegebiete Faberweg 20 und 22 historisch gesehen Wohnbebauung waren und später fälschlicherweise zum Gewerbegebiet wurden. Bei der Gelegenheit eines neuen Bebauungsplans sollte das Gebiet endlich korrigiert werden.

Bitte sorgen Sie dafür, dass unsere Belange geprüft und berücksichtigt werden!

Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

KE

**Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen**

06. Nov. 2023

Abteilung _____

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



An die Stadtverwaltung
Abteilung Städtebau und Baurecht

Kirchheim Teck 06.11.2023

Zeichen : 621.41/231-kue

Stellungnahme zu Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Faberweg“, Planbereich Nr. 17.07

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,

Ich, als Eigentümer , erhebe meinen Einspruch gegen die geplante allgemeine Ausweitung der Bebauungsregeln für Gewerbebetriebe im Bebauungsplan und die Umwandlung des Nachbargrundstücks 596/4 von einem Mischgebiet in ein Gewerbegebiet. Die Belange von uns als Bewohner wurden unzureichend untersucht und falsch abgewogen.

Wenn ein Gewerbebetrieb plant, im Gewerbegebiet zu bauen, muss das in Maßen über den bestehenden Bebauungsplan geschehen, der für ein geordnetes Nebeneinander zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sorgt.

Ich bin andernfalls zutiefst besorgt über die potenziellen Beeinträchtigungen der Lebensqualität und der Natur in der Nachbarschaft.

Diese Beeinträchtigungen umfassen eine verschlechterte Luftqualität, stärkere Immissionen auf verschiedene Grundstücke, verstärkte Beschattung, zusätzliche störende Lärmbelastigung und eine erhöhte Flächenversiegelung im Überschwemmungsgebiet mit einhergehend erhöhtem Hochwasserrisiko. Außerdem die potenzielle Ausweitung der Möglichkeiten zur Rodung auf Flurstück 596/4 und damit die Rodung einer Fläche, die zahlreiche geschützte Bäume und Tiere beheimatet.

Des Weiteren möchte ich betonen, dass die bestehenden Gewerbegebiete Faberweg 20 und 22 historisch gesehen Wohnbebauung waren und später fälschlicherweise zum Gewerbegebiet wurden. Bei der Gelegenheit eines neuen Bebauungsplans sollte das Gebiet endlich korrigiert werden.

Die Übernahme möglicher Erschließungsbeiträge/ Anliegerleistungen zum Ausbau der Heutigem privaten Verkehrsfläche oder sonstigen jeglichen Maßnahmen seitens der Stadt wird abgelehnt.

Die Platzierung des Spielplatzes im Bereich des nördlichen Teils wird nicht als ideal angesehen, da sich dieser viel zu nahe an der stark befahrenen Lenninger Str. befindet. Es kann nie ausgeschlossen werden, dass Spielzeug, wie z.B. Bälle, auf die Lenninger Str. gelangen und damit eine Verkehrsgefährdung entsteht. Außerdem ist es weder für die spielenden Kinder noch für die Begleitpersonen angenehm, sich längere Zeit direkt neben einer stark befahrenen Straße sich aufzuhalten, da der Lärmpegel und die Abgaskonzentration sehr hoch ist.

Bitte sorgen Sie dafür, dass unsere Belange geprüft und berücksichtigt werden!



Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Montag, 30. Oktober 2023 07:15
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Kategorien: 1707_Faberweg

Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Freitag, 27. Oktober 2023 20:14
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 27.10.2023 20:14 gemacht [ID 53694]:

Name des Bauleitplans:*	Faberweg
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>In Auftrag von , da sie keine Email Adresse besitzt</p> <p>Betreff: Einspruch gegen die geplante Umwandlung des Mischgebiets in ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu meinem Zuhause mit mehreren Parteien</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren der Gemeinde Kirchheim unter Teck,</p> <p>ich schreibe Ihnen als langjährige Anwohnerin und Bewohnerin meines geliebten Zuhauses, wo ich bereits seit 30 Jahren lebe. In meinem Alter von 83 Jahren fühle ich mich verpflichtet, meine Bedenken und Sorgen hinsichtlich des geplanten Vorhabens, unser Mischgebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, zu äußern. Es ist wichtig zu beachten, dass in dem unmittelbar angrenzendem Wohnhaus mehrere Parteien wohnen.</p> <p>Zu meinen Bedenken gehören:</p> <p>1. Lärmbelastung: Als Seniorin schätze ich die Ruhe und Friedlichkeit meiner Nachbarschaft. Die zusätzlich Umwandlung des angrenzenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet würde zweifellos eine erhebliche Zunahme von Lärm und Verkehr bedeuten. Dies könnte nicht nur meine Lebensqualität beeinträchtigen, sondern auch</p>

die meiner Nachbarn, darunter auch andere ältere Menschen und Familien mit Kindern.
2. Sicherheit: Die zusätzlich erhöhte Verkehrsdichte birgt potenzielle Risiken für die Bewohner unseres Mehrfamilienhauses, insbesondere wenn es um die Sicherheit auf den Straßen geht.

3. Natur und Umwelt: Die Umgebung um mein Zuhause herum hat im Laufe der Jahre eine besondere Bedeutung für mich angenommen. Ich habe die Vögel wie den Grünspecht und die Flattermänner, die Fledermäuse, in unserer Nachbarschaft beobachtet und bewundert. Ich mache mir Sorgen, dass die Umwandlung unseres Mischgebiets in ein Gewerbegebiet die Lebensräume dieser Tiere zerstören und ihr Überleben gefährden könnte. Dies betrifft nicht nur mich, sondern auch meine Mitbewohner. Und wie sie wissen handelt es sich um geschützte Tierarten.

4. Verstoß gegen Naturschutzbestimmungen: Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet könnte gegen geltende Naturschutzbestimmungen und Umweltauflagen verstoßen und somit rechtliche Konflikte herbeiführen.

5. Verwurzelung in der Nachbarschaft: Nach 30 Jahren in diesem Mehrfamilienhaus haben wir enge Bindungen zu unseren Nachbarn und zur Nachbarschaft aufgebaut. Eine drastische Veränderung der Umgebung nach der zusätzlichen Gewerbebebauung könnte zu sozialer Isolation und einem Verlust des vertrauten Gemeinschaftsgefühls führen, was sowohl für uns ältere Bewohner als auch für junge Familien problematisch wäre.

6. Gesundheitliche Bedenken: Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet könnte auch gesundheitliche Auswirkungen haben, insbesondere in Bezug auf die Luft und Lärmqualität und den Stress, der durch die zusätzlich Präsenz von Gewerbeaktivitäten verursacht wird. Dies betrifft alle Bewohner in unserem Wohnhaus.

Ich bitten Sie inständig, die Auswirkungen auf die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Bewohner in unserem Mehrfamilienhaus sorgfältig zu berücksichtigen und von einer Umwandlung in ein Gewerbegebiet abzusehen. Ich und meine Nachbarn möchten unseren Lebensabend und unseren Alltag in der gewohnten Umgebung und in Frieden verbringen können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Verständnis.

Ich habe die [Datenschutzbestimmungen](#) gelesen und akzeptiere sie.

**Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen**

07. Nov. 2023

Abteilung _____

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

Datum 31.10.2023

Stadt Kirchheim unter Teck
Abteilung Städtebau und Baurecht
Marktstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Faberweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden am 16.10.2023 per Rundschreiben eines Nachbarn auf das Bauleitplanverfahren im Faberweg aufmerksam gemacht.

Sie haben vielleicht Verständnis, dass wir als Bewohner höchst irritiert und unglücklich über dieses Vorhaben sind. Direkt zwei Meter von unseren Wohnungswänden entfernt soll das Grundstück zu einem Gewerbegebiet erklärt und unsere Lebensqualität sowie die verbliebene Natur in dieser Straße auf negativste Weise beeinträchtigt werden?

Wir sind über die Zukunft in unserem Wohnumfeld in höchstem Maße besorgt. Als direkte Anwohner haben wir die negativen Konsequenzen zu tragen, die aufgrund der Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet entstehen können:

- verschlechterte Luftqualität und Konsequenzen für die Gesundheit
- Lärmentstehung und die damit einhergehende Einwirkung auf unsere Psyche
- stärkere Immissionen auf die direkte Umwelt
- verstärkte Beschattung durch hohe Bauten
- Rodung einer kostbaren Fläche, die zahlreiche alte und groß gewachsene Bäume und Tiere, wie Krähen, Meisen, Rotschwänzchen, Eichelhäher, Spechte, Eichhörnchen und auch Fledermäuse beheimatet.

Das Ordnungsamt Kirchheims wird von Seiten der Bewohner seit mehreren Jahren regelmäßig kontaktiert, weil wir bereits durch den Betrieb der Braurevolution, den zahlreichen Festivitäten dort und deren Publikumsverkehr Lärmbelästigungen in unserer Ruhezeit sowie einen überhöhten Lärmpegel zur Tageszeit durch Musikbeschallung erleiden müssen.

Ebenfalls fand am 26.09.2023 unter der Leitung von Herrn Deger eine sogenannte Verkehrschau auf mehrmaliges Bitten unsererseits statt, um den Verkehrslärm und das -chaos durch

Mosolfs Sattelschlepper, die zahlreichen übenden Fahrschulautos sowie den alltäglichen Autoverkehr und die „Jagd“ nach Parkplätzen – auch durch Kikimondobesucher – zu demonstrieren und Lösungsansätze zu finden. Leider haben wir bis heute keine Umsetzung eines möglichen Lösungsansatzes erleben dürfen. Eine Abschrift des Protokolls haben wir erhalten (auf erneutes Nachfragen hin).

Nach Sichtung der Baupläne auf der Internetseite der Stadt Kirchheim besteht diese Verkehrs- und Lärmproblematik offenbar bereits seit 2007 und seither wurde nichts unternommen, um die Situation für die Bewohner des Faberwegs erträglicher zu gestalten, egal ob es die Parkplatzssituation direkt vor den Wohnhäusern oder das hohe Verkehrsaufkommen im Faberweg betrifft.

Verstehen Sie dann, dass wir befürchten, durch zusätzliche Gewerbeflächen (und den damit verbundenen neuen Arbeitsplätzen) eine noch schlimmere Situation in Sachen Verkehr, Lärm und Parkplatzsuche zu erhalten?

In unseren bewohnten 2 Häusern leben 9 Parteien. Wir sind 10 Menschen, davon der Großteil in höherem Lebensalter und von diesen 10 Menschen keiner mit Aussicht auf eine vergleichbare alternative Mietwohnung mit Lage in Kirchheim.

Und wir leben sehr gerne und teilweise schon sehr lange im Faberweg!

Eine zusätzliche Gewerbefläche würde uns von einer weiteren Seite „eingekesseln“ und zu einer allgemeinen Verschlechterung unserer Lebensverhältnisse führen.

Es ist an der Zeit, eine Korrektur vorzunehmen für das Grundstück der Wohnbebauung des Faberwegs 20 und 22.

Historisch betrachtet, waren die Grundstücke Faberweg 20 und 22 Wohnbebauungen und wurden fälschlicherweise zum Gewerbegebiet. In den bestehenden Häusern lebten und leben seit den 1950er Jahren Menschen, die ein Recht auf Lebensqualität haben.

Wir beantragen eine gründliche Untersuchung seitens der Stadt Kirchheim und vor allem eine offene Kommunikation in Form einer nachbarschaftlichen Anhörung.

Ferner stellen wir den Antrag auf Erstellung eines Umweltberichts. Wir werden dem Naturschutzbund sowie dem Mieterbund Kopien dieses Schreibens und unserer Unterlagen zur Bebauungsplanänderungen zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen



65



6.11.2023

An die Abteilung Städtebau und Baurecht
z.Hd.v.Herrn Kümmerle
Alleenstr. 3 - Zimmer 222

73230 Kirchheim/ unter Teck

Ihr Zeichen: 621.41/231 kue v.4.10.2023

Stadt Kirchheim unter Teck
Eingegangen

10. Nov. 2023

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

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

mit Ihrem Schreiben vom 4.10.2023 informierten Sie uns über eine Änderung des Bebauungsplanes "Faberweg". Es ist doch sehr befremdlich, dass man uns als Grundstücks-Eigentümer [redacted] nicht im Vorfeld darüber informiert hat, welche Änderungen Sie hinsichtlich der Bebauung durchführen wollen. Es ist sehr bedauerlich, dass Sie einen Erhalt bzw. Vergrößerung des Mischgebietes ablehnen, zumal die angrenzenden Wohngebäude dafür sprechbar würden. Die frühere Hojler-Villa wurde bereits abgerissen, obwohl sie erst einige Jahre vorher kompl. saniert und mit einem teuren neuen Dach versehen wurde. Leider wurde es versäumt, das schöne Haus rechtzeitig unter Denkmalschutz zu stellen. Jetzt soll dort ein Mehrfam.-Haus entstehen. Auf unserer Grundstückseite [redacted] befinden sich ebenfalls, wie Ihnen bekannt ist, 2 Wohngebäude mit entsprechenden Mietparteien. Da das dazwischenliegende Grundstück inzwischen als Gewerbefläche ausgewiesen wurde, hat Herr Birkenmeier das Gelände an die Firma METROTEC verkauft, obwohl er eigentlich dort ein Wohnhaus erstellen wollte! Jetzt werden auch hier die schönen alten Bäume gefällt- im Frühjahr soll dort eine grosse Gewerbeeinheit entstehen. Das ganze Gelände soll maximal bebaut werden. Wir können nur hoffen, falls Sie keine andere Entscheidung treffen, dass sich die neue Bebauung optisch an die angrenzenden Gebäude anpasst und auch Auflagen hinsichtlich der Lärmbelästigung erfolgen.

Hochachtungsvoll



Kümmerle, Oliver

Von: Planung Kirchheim unter Teck
Gesendet: Montag, 30. Oktober 2023 07:16
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: WG: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Kategorien: 1707_Faberweg

Freundliche Grüße

Roswitha-Maria Harfmann

Von: Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>
Gesendet: Samstag, 28. Oktober 2023 21:56
An: Planung Kirchheim unter Teck <Planung@kirchheim-teck.de>
Betreff: Stellungnahme_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

Das Formular »Stellungnahme_Bauleitplanverfahren« wurde ausgefüllt und abgesendet.

Folgende Angaben wurden am 28.10.2023 21:56 gemacht [ID 53697]:

Name des Bauleitplans:*	Faberweg
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	<p>Betreff: Einspruch gegen die geplante Umwandlung des Mischgebiets in ein Gewerbegebiet im Faberweg.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Ich wende mich an Sie als Anwohnerin des Wohngebäudes [REDACTED], das unmittelbar an das betroffene Mischgebiet angrenzt. Mit diesem Schreiben möchte ich meinen Einspruch gegen das geplante Vorhaben zur Umwandlung des Mischgebiets in ein Gewerbegebiet im Faberweg ausdrücken. Meine Bedenken basieren auf einer gründlichen rechtlichen Prüfung, bei der die folgenden Gesetze und rechtlichen Aspekte berücksichtigt wurden:</p> <p>1. Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit: Die geplante Umwandlung steht in Widerspruch zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wie er in § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) festgelegt ist. Diese Umwandlung wird erhebliche und unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner haben. Dies stellt eine Verletzung grundlegender rechtlicher Prinzipien dar.</p>

2. Nichtberücksichtigung des Naturschutzes: Der Naturschutz, der in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen wie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) verankert ist, wurde bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Dies ist besonders besorgniserregend angesichts der Tatsache, dass die Umwandlung Lebensräume von geschützten Tierarten gefährdet wie dort lebende Fledermäuse und auch Grünspecht.

3. Erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit: Die geplante Umwandlung wird zu einer erheblichen Zunahme der Lärmbelastung führen, was die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner erheblich beeinträchtigen wird. Dies stellt eine Gefahr für die Lebensqualität und die Gesundheit der Anwohner dar.

4. Verletzung des Rechts auf Eigentum: Das Grundgesetz (Art. 14 GG) schützt das Recht auf Eigentum. Die geplante Umwandlung würde dieses Recht unverhältnismäßig beeinträchtigen und stellt somit eine Verletzung der verfassungsmäßigen Eigentumsrechte dar.

Angesichts dieser Mängel in der Planung und den erheblichen Bedenken hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit, des Naturschutzes, der Gesundheit und des Rechts auf Eigentum, bitte ich eindringlich um eine umfassende Überprüfung des geplanten Vorhabens. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Interessen der Anwohner und die Einhaltung des geltenden Rechts in diesem Prozess gewissenhaft berücksichtigt werden um eine eventuell spätere Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.

Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiere sie.

Kümmerle, Oliver

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 6. November 2023 19:18
An: Kümmerle, Oliver
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Faberweg", Planbereich Nr. 17.07, Kirchheim

Kategorien: 1707_Faberweg

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

gerne möchte ich mich für eine weniger hohe und dichte Bebauung und ein Mehr an Grün (Bäume, Stäucher, grüne Inseln, Wildblumenbereiche für Insekten) aussprechen.
Hierfür habe ich einige Punkte zusammengetragen. Ich sehe die Gefahr von u.a. "Wärmeinseln" und Hochwassergefahr.

- Voraussichtlich wird ein großer Teil des Bodens durch Gebäude, Plätze und Verkehrswege versiegelt.
- Es wird weniger Pflanzen geben als vor einer potentiellen Bebauung.
- Gebäude stehen eng und ragen größtenteils bis 15 m hoch auf.
- Zusätzlich zu erwartende Fahrzeuge durch Anwohner stoßen Schadstoffe wie Kohlenmonoxid, Stickoxide und Feinstaub aus. Diese bilden in der Luft zum Teil Aerosole oder reagieren zu anderen Substanzen weiter.
- Dichte Bebauung läßt auf eine Zunahme an Wärmeabgabe an die Umgebung schließen. Es wird zunehmend von einem „Stadtklima“ zu sprechen sein.
- Als wahrscheinlich prägendster Faktor des Stadtklimas ist das Phänomen der „Wärmeinsel“ zu benennen. Eine grundsätzliche Zunahme an Wärme. Der Temperaturunterschied zu Wohngebieten mit viel innerstädtischem Grün kann mehrere Grad betragen.
- Gebäude und versiegelte Böden sind oft gute Wärmespeicher. Sie nehmen tagsüber viel Sonnenwärme auf und geben diese im Verlauf der Nacht wieder ab. Ihnen fehlt der Mechanismus der Verdunstung. Deshalb entstehen Wärmeinseln vor allem nachts.

Besonders groß werden die Temperaturunterschiede, wenn die Sonne stark scheint (also an wolkenlosen Sommertagen). In den letzten Sommern gab es sehr zahlreiche Tage und Wochen mit soch einer Wetterlage, mit voraussichtlich zu erwartender starker Zunahme. Wärmestau auch durch den besonders geringen Luftaustausch mit der Umgebung (also an eher windstillen Tagen). Wenn Bereiche sehr warm sind, findet über ihnen besonders viel Konvektion statt. -> warme Luftmassen steigen auf. Das fördert Starkregen mit Überschwemmungs- und Hochwassergefahr, da das Wasser auf einem versiegelten Boden nicht ausreichend gut versickern kann.

(Vgl. Hochwasserrisikobewertungskarte BaWü für Bereich um Dettinger Straße und Faberweg)

Warme Temperaturen begünstigen die Entstehung von Ozon. Die allgemeine Belastung steigt.

Es würde mich freuen, wenn dahingehend noch nachgebessert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anwaltskanzlei Dr. Benz · Fritz-Müller-Straße 145 · 73730 Esslingen/N.

Stadt Kirchheim unter Teck
Städtebau und Baurecht
Marktstraße 14
73230 Kirchheim unter Teck

E-Mail

Fritz-Müller-Straße 145
73730 Esslingen am Neckar

Telefon 0711-4598851
Telefax 0711-4598852
Email info@anwaltskanzlei-benz.de
Homepage www.anwaltskanzlei-benz.de

Esslingen, den 06.11.2023

AZ: 74/23 BZ10 rö

**Bebauungsplanentwurf Faberweg, Planbereich 17.07, Gemarkung Kirchheim
hier: Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich vertrete die [REDACTED] Ent-
sprechende Vollmacht ist in Fotokopie beigefügt.

I.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED]. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und beräumt. Für das Grundstück liegt eine bestandskräftige Baugenehmigung der Stadt Kirchheim unter Teck vom 12. Juli 2023, BTB 2022 Nr. 175 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 Wohneinheiten vor. Des Weiteren besteht der Bauvorbescheid vom 7. Juli 2022 – Ihr Zeichen: SG 233 BTB 2022 Nr. 86. Auf den Inhalt des Bauvorbescheids nehme ich Bezug.

II.

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften *Faberweg* stammt bereits vom 27. Februar 2008, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 7. März 2008 bis 25. April 2008 durchgeführt. Anschließend ist offenbar ein Planungsmoratorium über einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren eingetreten. Nun erfolgt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs über das Plangebiet, das bislang durch den seit dem 27. Januar 1979 rechtskräftigen Bebauungsplan *Faberweg I* erfasst wird.

2. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan vom 29. Juni 1923 hat der Bebauungsplan im Vergleich zum damaligen Planstand nur noch die **gewerbliche Steuerung** als städtebauliches Ziel. Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan seien überholt und es solle eine gestufte Abgrenzung zum nördlichen Mischgebiet erreicht werden. Ein aktueller Bauantrag lasse die planerischen Ziele wieder aufleben. Auf Rückfrage meiner Mandantin hat sich herausgestellt durch entsprechende Informationen der Stadt Kirchheim vom 19. Oktober 2023, dass mit »aktuellem Bauantrag« der Bauantrag meiner Mandantin für den Neubau *Faberweg 14* gemeint ist.

Merkmale des Bebauungsplans sind lt. Begründung u.a.:

*»1.2 Das Planungsziel entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan weist für die Flächen gewerbliche Baufläche auf; **lediglich ein Flurstück wird aktuell als gemischte Baufläche dargestellt und im Rahmen der Berichtigung angepasst.***

1.3 ...

Ziel ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes in Form seiner Festsetzungen für Produktion sowie die Schaffung eines Übergangs zum bestehenden Mischgebiet.

1.4 ...

Die Bebauungsplanänderung sieht eine moderate Erhöhung der GRZ vor und greift die Orientierungswerte der BauNVO für Gewerbegebiete auf. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird so auch die GRZ II relevant (mit Beachtung von Garagen, Zufahrten und Hofflächen).

Der Baumbestand auf den Grundstücken kann bereits mit aktuellem Planungsrecht überbaut werden. Die kommunale Baumschutzsatzung sieht entsprechende Ausgleichs vor.

Die vorherrschende Gebietsart (Gewerbegebiet) wird weiterhin beibehalten, weshalb keine verstärkten Emissionsbelastungen zu erwarten sind.

...

2.1 Durch die gewählten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Bestandsgebiets.

...
 2.4 Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.«

Unter Ziff. 3 *Planerische Rahmenbedingungen* wird zur städtebaulichen Einbindung ausgeführt, dass sich der Geltungsbereich im südlichen Stadtgebiet befinde und von gewerblichen Bauten geprägt sei. Vereinzelt seien Wohngebäude vorzufinden, der Bereich könne als Ortsrandlage eingestuft werden. Die bestehende Bebauung und Nutzung zeichne sich dadurch aus, dass Lager-, Büro- und Produktionsgebäude sowie eine Brauerei vorhanden seien, ergänzt durch Wohngebäude. Vereinzelt seien auch größere zusammenhängende Gartengrundstücke mit typischem Bewuchs anzutreffen.

3. Das Planungsziel einer gestuften Abgrenzung zum nördlichen Mischgebiet kann mit der ausliegenden Planung nicht erreicht werden. Im Gegenteil: Ein latenter Nutzungskonflikt zwischen bereits bestehender und auf dem Grundstück meiner Mandantin neu entstehender Wohnbebauung wird verschärft bzw. neu geschaffen.

Das Baugrundstück meiner Mandantin befindet sich im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans *Faberweg I* und sieht für das künftige Baugrundstück meiner Mandantin ein Mischgebiet (MI) mit maximal zulässigen vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 sowie offener Bauweise vor. An dieses Mischgebiet schließt südlich bislang ein Gewerbegebiet (GE) an, das bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls vier Vollgeschosse vorgibt, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8. Durch die geplante Festsetzung im südlich angrenzenden Planbereich mit einem beschränkten Gewerbegebiet (GEb), Grundflächenzahl 0,8, maximal zulässige Gebäudehöhe GH 15,00 m würde ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfolgen. Bereits das Plangebiet weist vereinzelte Wohnbebauung auf den Flst. 601/1 sowie 601/8, Faberweg 22 und 20, auf. Der Wohngebietsanteil wird durch die beabsichtigte Bebauung meiner Mandantin auf dem Grundstück Flst. 596, Faberweg 14, deutlich erhöht. Damit verträgt sich der beabsichtigte Wandel der bisherigen Art der zulässigen Nutzung MI hin zu einem GEb nicht.

Die beabsichtigte Intensivierung von gewerblicher Nutzung verstößt somit gegen § 50 Satz 1 BImSchG. Bereits aktuell bestehen erhebliche planungsrechtliche Konflikte zwischen dominierender Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung im Bestand. Bauleitplanung hat die Aufgabe, bestehende Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen, sondern umgekehrt muss sie diese lösen. Ist dies nicht möglich, hat Planung zu unterbleiben.

4. Dies gilt auch für die im westlich des Grundstücks meiner Mandantin vorgesehene eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit GEb sowie südwestlich mit GE, GH 15,00 m und Grundflächenzahl 0,8. Letztlich wäre die künftige Wohnbebauung meiner Mandantin entlang der Dettinger Straße und des Faberwegs umgeben von gewerblicher Nutzung. Hier sind konkrete Konflikte absehbar.

Dies ist offenbar nicht die alleinige Position meiner Mandantin, sondern auch der Firma [REDACTED]. Diese hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 2. Februar 2023 Widerspruch gegen das damalige Baugenehmigungsverfahren für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück meiner [REDACTED], erhoben. Dort wurde offenbar der Firma [REDACTED] als Eigentümer des [REDACTED] mitgeteilt, dass die Stadt dieses Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung von MI auf GE ändern möchte. Die Firma [REDACTED] in ihrer Stellungnahme vom 2. Februar 2023 hierzu:

»Aktuell befindet sich auf dem Nachbargrundstück [REDACTED] ein Einfamilienhaus. Die Neuplanung sieht eine Bebauung mit einem 24-Familienhaus auf dem Grundstück vor. Allein 16 Terrassen und Balkone orientieren sich Richtung unseres Grundstücks. Das ist bei dem aktuellen Gebietscharakter MI kein Problem. Wenn jedoch die Stadt Kirchheim den Gebietscharakter unseres Grundstücks [REDACTED] von MI auf GE ändert, sehen wir durch die massive Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung unseres Grundstücks. Wir haben erste Verkaufsgespräche mit einer Gartenfirma, einem Bauhandwerksbetrieb und einem Produktionsbetrieb zur Herstellung von Mess- und Regeltechnik geführt. Alle Nutzungen verursachen durch Anlieferung, Produktionsprozesse, etc. Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden.«

Nachdem meine Mandantin über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt, kehrt sich diese Argumentation in einen Abwehranspruch gegen die beabsichtigte Änderung des Gebietscharakters des Grundstücks [REDACTED] von MI zu GEb um.

III.

1. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung bringt für meine Mandantin massive Nachteile. Das vergleichsweise schmale Flst. [REDACTED] ist der historische Park der früheren Villa Dettinger Straße 133. Statt einer bisherigen Grundflächenzahl von 0,3 soll diese im künftigen GEb auf 0,8 steigen. Statt bislang vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäude Höhe von 12 m sollen sechs Geschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m möglich sein. Statt bislang offener Bauweise ist nun abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung vorgesehen. Weiter soll eine Minderung der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 0,4 auf nur noch 0,125 der Wandfläche gelten.

2. Die beabsichtigte Planung trägt auch den relevanten Umweltbelangen nicht ausreichend Rechnung.

(a) Schutzgut Natur

Die Villa Dettinger Straße 133 ist an diesem Standort bereits abgerissen. Als ehemaliger Park einer Villa ist die Grünfläche Flst. 596/4 dicht und reich mit Flora und Fauna besiedelt. Keinesfalls kann nur von einem spärlichen Bewuchs gesprochen werden; tatsächlich handelt es sich um einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten. Auf dem Grundstück befinden sich bis zu 29 geschützte Bäume, geschützte Tierarten finden hier ihren Rückzugsort. Als Beispiele seien Bunt- und Grünspecht genannt. Rohkelchen, Dompfaff, Singdrossel usw.

Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von MI zu GE hätte zur Folge, dass geschützte Bäume beseitigt werden könnten. Insoweit sei auf die Kirchheimer Baumschutzsatzung Bezug genommen. Die künftige Fällung dieser Bäume wird auch eine Konsequenz der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,8 sein. Können 80% eines Grundstücks überbaut werden, bleibt für Baumbewuchs kein weiterer Platz mehr. Entsprechend negative Folgen für das Kleinklima sind absehbar, das ohnehin durch die sehr stark befahrende Dettinger Straße eine erhebliche Vorbelastung aufweist. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2008 wurde die Wichtigkeit der Flächen für die Menschen der Wohninsel und die Natur noch zutreffend erkannt:

- Auf dem heutigen Grundstücks Flst. 596/4 sollten schützenswerte Bäume erhalten und gepflegt werden. Diese Erhaltung von Bestandsbäumen auf der Parkfläche entfällt 2023 ohne Begründung.
- Das Landratsamt Esslingen hatte 2008 angeordnet, eine Umweltprüfung mit UVP-Bericht anzufertigen, die UVP-Pflicht nach § 5 UVPG wurde festgestellt. Nun soll eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden, was unzulässig ist.

(b) Schutzgut Mensch

Die bislang naturbelassene Grünfläche im MI hat zentrale Bedeutung für die bereits bestehende und künftige Wohnnutzung. Tatsächlich besteht eine Wohninsel, die sich über die gesamte Fläche des bisherigen MI bis zum östlichen Teil des unteren Faberwegs erstreckt. Die Wohninsel wird sich durch die beabsichtigte Bebauung meiner Mandantin mit dem Mehrfamilienhaus deutlich in Richtung Wohnen bewegen.

Nördlich der geplanten Rodungs-/Gewerbefläche wird sich bei der künftigen Bebauung erneut ein Garten in Südausrichtung mit Kinderspielplatz für Familien mit Kindern befinden. Der Erholungsraum für 24 Familien mit 16 Terrassen soll also direkt an ein GEb anschließen. Dies ist nicht nur unverträglich, sondern wie bereits ausgeführt ein Verstoß gegen § 50 Satz 1 BImSchG.

(c) Schutzgut Luft und Klima

Ein Um- bzw. Überströmen der Gewerbegebäude mit Frischluft ist aufgrund der unbegrenzten Länge der Gebäudekörper sowie der Höhe von 15 m stark behindert. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Flst. 596/4. Dort wäre ohne die geplante Änderung des Bebauungsplans keine Bebauung in diesem außerordentlichen Umfang möglich.

Die bis zu 29 geschützten Bäume auf Flst. 596/4, deren Fällen in größerem Umfang erst genehmigungsfähig würde, sichern die Qualität des Kleinklimas sowie der Luft- und Lebensqualität.

Es ist ein klimaökologisches Fachgutachten zu erstellen, das die Auswirkungen einer künftigen Bebauung mit bis zu 15 m hohen Gebäuden einerseits auf 80% der Grundfläche, andererseits den Wegfall der 29 geschützten Bäume prüft.

(d) Verschattung

Die geplante Erweiterung der baulichen Nutzung rund um das Grundstück Flst. 596/4 wird eine dramatische Verschlechterung der bisherigen Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse mit sich bringen. Besonders im Süden, wo sich künftig die Terrassen und Fenster für Aufenthaltsräume oder der Spielplatz befinden werden, wäre mit nur 2,5 m Grenzabstand ein Hochregallager mit bis zu 15 m Höhe denkbar. Der Nutzungskonflikt ist plastisch vorstellbar. Meine Mandantin fordert somit ein Schattenwurfgutachten, um den Einfluss der Beschattung und Versonnung auf das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus sowie dessen Außenanlagen kritisch zu prüfen.

(e) Lärmschutz

Auch der Gesichtspunkt des Lärmschutzes findet in der aktuellen Planung keinen ausreichenden Widerhall. Insoweit verweise ich auf die Stellungnahme der Firma [REDACTED] vom 2. Februar 2023, die oben bereits zitiert wurde. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Auswirkungen sind vorläufig nicht ausreichend untersucht; es bedarf einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung.

(f) Schutzgut Hochwasserschutz

Künftig zusätzlich versiegelte Fläche befindet sich zu großen Teilen im HQExtrem (Risikogebiet) sowie HQ100-Bereich (festgesetztes Überschwemmungsgebiet). Durch die geplante Steigerung des Maßes der baulichen Nutzung besteht eine erhöhte Hochwassergefahr für die angrenzende Wohnbebauung. Besonders riskant dürfte die Situation für die Wohnbebauung auf den Grundstücken Flst. 596, 601/1 und 601/6 sein. Die Wohngebäude wurden nach den jeweiligen Genehmigungsverfahren herrschenden Bedingungen geplant und genehmigt und erleiden nun ungeplante nachteilige Auswirkungen durch zusätzlich eindringendes Wasser, das auf den versiegelten Gewerbeflächen nicht versickern kann.

Meine Mandantin erinnert an § 78 WHG, wonach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, für Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen hat:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger- und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Meine Mandantin fordert somit ein Gutachten zum Hochwasserabfluss, welches sicherstellt, dass die Anforderungen des WHG an die Bauleitplanung eingehalten werden.

2. Meine Mandantin fordert, dass es für das Flst. [REDACTED] bei der Ausweisung als MI bleibt, ebenso bei einer Grundflächenzahl von lediglich 0,3. Einer weiteren Bodenversiegelung ist entgegen zu wirken, was die Belange der Bewohner bezüglich einer guten Luftqualität und Lärmschutz sichert. Eine Ausweisung als GEb würde auch den Interessen der Bewohner, die im bisherigen MI bereits über bestandskräftig genehmigte Wohngebäude verfügen, zuwiderlaufen. Diese befänden sich künftig in einem Gewerbegebiet und könnten sich lediglich auf Bestandschutz berufen. Ein Wohnneubau wäre ausgeschlossen, obgleich doch in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft ein 24-Familienhaus errichtet werden wird.

IV.

Der Bebauungsplan würde in seiner geänderten Form gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen, insbesondere gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG. Der Bebauungsplan wäre absehbar unwirksam, weil er die bereits bestehende Situation bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht vollständig erfasst, konkret den Gebietswandel zum MI und den Rückzug gewerblicher Nutzung der vergangenen Jahre. Er verschärft durch eine gravierende Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die bereits bestehende ökologische und kleinklimatologische Problematik einer Wohninsel umgeben von gewerblicher Nutzung und starker Verkehrsbelastung. Er lässt zudem in seiner bisherigen Form eine ausreichende gutachterliche Erfassung dieser Problematiken vermissen. Daraus wird ein Abwägungsdefizit mit der Folge der Unwirksamkeit des Planes erwachsen. Meine Mandantin wird nicht scheuen, sollte der Plan in seiner bisherigen Entwurfsfassung in Kraft treten, gegen diesen vorzugehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Benz
Rechtsanwalt

Anlage