



**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 15.03.2024  
Name Dr. Nina Rohrberg-Braun  
Durchwahl 0711 904-12114  
Aktenzeichen RPS21-2434-114/37/4  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an  
o.kuemmerle@kirchheim-teck.de

 Bebauungsplan "Faberweg", Stadt Kirchheim unter Teck; Verfahren nach § 13 a  
BauGB

Hier: Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 06.02.2024; 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:

Insgesamt kann die Planung nunmehr mitgetragen werden. Die Anmerkungen in unserer Stellungnahme von 23.10.2023 wurden aufgegriffen und in den textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Begrüßt wird, dass innerhalb des festgelegten GEb nunmehr ebenfalls Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen sind.

Die Regelung zum Annexhandel als Gegen Ausnahme zu § 1 Abs. 5 BauNVO im Zusammenhang mit dem Produzierenden Gewerbe wurde umfassender gestaltet und schließt nun auch Getränkemarkte mit ein.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

**Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)**

Frau Jasmin Wagner

Tel.: 0711-904-12116

[Jasmin.Wagner@rps.bwl.de](mailto:Jasmin.Wagner@rps.bwl.de)

**Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)**

Herr Raimund Butscher

Tel.: 0711/904-12420

[Raimund.Butscher@rps.bwl.de](mailto:Raimund.Butscher@rps.bwl.de)

**Abt. 3 Landwirtschaft**

Herr Frank Schied

Tel.: 0711/904-13200

[Frank.Schied@rps.bwl.de](mailto:Frank.Schied@rps.bwl.de)

**Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen**

Herr Karsten Grothe

Tel. 0711/904-14242

[Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de)

**Abt. 5 Umwelt**

Frau Birgit Müller

Tel.: 0711/904-15117

[Birgit.Mueller@rps.bwl.de](mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de)

**Abt. 8 Denkmalpflege**

Herr Lucas Bilitsch

Tel.: 0711/904-45170

[Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto: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/>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nina Rohrberg-Braun

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Grothe, Karsten (RPS) <Karsten.Grothe@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. März 2024 14:55  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Cc:** Andrä, Sabine (RPS); Wüst, Patrick (RPS); Hampel, Ilona (RPS); Gönninger, Lukas (RPS)  
**Betreff:** 2024-03-05 STN Abt 4 ES\_Kirchheim\_u.\_Teck\_eBPL\_Faberweg  
**Kategorien:** 1707\_Faberweg

### **Erneute öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen gem. § 4a Abs. 3 BauGB, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Faberweg“, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.07, Gemarkung Kirchheim**

Ihr Schreiben vom 06.02.2024, Ihr Zeichen: 621.41/231-kue

Az. RPS42-2511-295/67/3

Sehr geehrter Herr Kümmerle, sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 08.11.2023 und 13.11.2023.

#### straßenrechtlich

Ansonsten bestehen aus unserer Sicht keine weiteren Einwendungen. Sofern Anpassungen oder Änderungen an Bundes- und Landesstraßen vorgenommen werden, ist das Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 47.3 - an der weiteren Planung zu beteiligen.

#### luftrechtlich

Die geplante Bebauung pflegt sich in die umliegende Bestandsbebauung ein. Luftrechtliche oder luftfahrttechnische Belange werden nicht tangiert. Dem obengenannten Vorhaben wird unsererseits zugestimmt.

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](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenbauverwaltung@rps.bwl.de)  
Mail: [Karsten.Grothe@rps.bwl.de](mailto: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.





Deutsche Bahn AG - DB Immobilien  
Gutschstraße 6 | 76137 Karlsruhe

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck  
Abt. Städtebau und Baurecht  
z.H.: Herr Oliver Kümmerle  
Alleenstraße 3  
73230 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](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Aktenzeichen: TÖB-BW-23-175469

05.03.2024

Ihr Zeichen: -  
Ihr Schreiben vom: 06.02.2024

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 3  
BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung Bebauungsplan „Faberweg“ und  
örtliche Bauvorschriften**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG /  
DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen,  
übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange  
zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und  
Einhaltung der Bedingungen/Auflagen und Hinweise unserer Stellungnahme vom  
18.10.23 (Unser Az: TOEB-BW-23-167411) aus Sicht der DB AG und ihrer  
Konzernunternehmen keine Bedenken.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert  
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 Sella

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Seite 1 / 2



Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

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



**Anlage: Stellungnahme TOEB-BW-23-167411**

+++ Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>

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 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/>





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](mailto:o.kuemmerle@kirchheim-teck.de)

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

[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)



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 Gatzert  
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 Sella

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Seite 1 / 2



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 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/>



## **Kümmerle, Oliver**

---

**Von:** Nass Bettina <Nass@region-stuttgart.org>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. März 2024 11:01  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Faberweg“ in Kirchheim u.T.; Ihr Schreiben vom 6. Februar 2024; Ihr Zeichen: 621.41/231-kue

**Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Faberweg“ in Kirchheim u.T.; Ihr Schreiben vom 6. Februar 2024; Ihr Zeichen: 621.41/231-kue**

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Faberweg“ in Kirchheim u.T..  
Hierzu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 13. November 2023:

**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](mailto:planung@region-stuttgart.org)), zu überlassen.

Bei Fragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen,

**Bettina Nass**  
Planungsabteilung

Verband Region Stuttgart  
Kronenstraße 25  
70174 Stuttgart  
Tel. 0711 22759-51  
Fax. 0711 22759-70  
Mail: [nass@region-stuttgart.org](mailto:nass@region-stuttgart.org)  
[www.region-stuttgart.org](http://www.region-stuttgart.org)



Landkreis  
Esslingen

Landratsamt  
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Stadtverwaltung  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
Sachgebiet Stadtplanung  
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

07.03.2024

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Faberweg“**

**Planbereich Nr. 17.07**

**in Kirchheim unter Teck**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB**

E-Mail vom 09.02.2024, Bearbeitung: Herr Kümmerle

Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 23.04.2008

Stellungnahme anlässlich der Offenlage vom 30.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt wurde gebeten, eine Stellungnahme gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zu geänderten Planentwurf abzugeben.

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

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

#### **1. Oberflächengewässer**

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

Es werden eine weiteren Anmerkungen vorgebracht.

#### **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

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung  
Herr Dietmar Grimm, Tel. 0711 3902-44508

Gemäß Punkt 6.5 der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die „Lauter“ hier generell nicht möglich. Aus Sicht des WBA kann daher auf sämtliche Verweise im Textteil des Bebauungsplans, in denen auf die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer hingewiesen wird, verzichtet werden. Dies betrifft die Punkte II.2.2 und II.2.5.

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

Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

II. Untere Naturschutzbehörde  
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf die Stellungnahme vom 30.10.2023 wird im Übrigen verwiesen.

III. Gewerbeaufsicht  
Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

Unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 23.04.2008 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplanentwurf.

IV. Amt für Geoinformation und Vermessung  
Herr Jürgen Baumgärtner, Tel. 0711 3902-41306

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

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt beim Flurstück 572/9 die Flurstück-Nummer.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Eichendorffstraße“ bei Flurstück 6686.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

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

V. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

Die Ergänzung der Begründung um die Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände.

VI. **Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

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

Auf den Erlass des Umweltministeriums vom 23.09.2021, wonach eine Nichtprüfung des Erdmassenausgleichs als kompletter Abwägungsfehler zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen kann, wird verwiesen. Nach der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – „Kommunales Flächenmanagement“ kann es sinnvoll sein, bereits bei den Vorplanungen und vorbereitenden Maßnahmen einen Erdmassenausgleich zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Geländes sollte der geplante Erdmassenausgleich im Planbereich umsetzbar beziehungsweise realisierbar sein.

Das Erfordernis des Erdmassenausgleichs gilt auch für Städte und Gemeinden, als juristische Personen des öffentlichen Rechts. Die Planungsträger haben den Erdmassenausgleich vorab zu überprüfen und in den Planungen zu berücksichtigen; Hinweise zu dessen Durchführung sind in die Begründung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Blank

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Ehmer Franziska <f.ehmer@netze-bw.de>  
**Gesendet:** Freitag, 15. März 2024 10:13  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** Stellungnahme Netze BW TÖB-Beteiligung erneute öffentliche Auslegung\_1707 Faberweg\_Netze BW

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.10.2023, die weiterhin Gültigkeit hat.

Freundliche Grüße

**Franziska Ehmer**  
Netzplanung Netzentwicklung Mitte  
Netze BW GmbH  
Hahnweidstraße 44 73230 Kirchheim unter Teck

Telefon +49 7021 8009-59132 Fax +49 7021 8009-59200  
[f.ehmer@netze-bw.de](mailto:f.ehmer@netze-bw.de)  
[www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW  
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell  
Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: [www.netze-bw.de/datenschutz](http://www.netze-bw.de/datenschutz)

---

**Von:** [O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de](mailto:O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de) <O.Kuemmerle@kirchheim-teck.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Februar 2024 07:33  
**An:** RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG <[RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG@netze-bw.de](mailto:RZ.ALBNECKAR-NETZPLANUNG@netze-bw.de)>  
**Betreff:** TÖB-Beteiligung erneute öffentliche Auslegung\_1707 Faberweg\_Netze BW

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Anschreiben zu o.g. Bebauungsplanverfahren; es wird um Stellungnahme im Zeitraum vom 12.02. bis 15.03.2024 gebeten.

Die Unterlagen sind über folgende Verweise abrufbar:

- [01 Bebauungsplan \(PDF\)](#)
- [02 Begründung \(PDF\)](#)
- [03 Stellungnahmen geschwärzt \(PDF\)](#)
- [04 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; Fax: -242  
[Website](#) | [Facebook](#) | [X](#) | [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](http://www.kirchheim-teck.de/datenschutz)

Stadt Kirchheim unter Teck  
Eingegangen

28. Feb. 2024

den 26.2.2024

Abteilung \_\_\_\_\_

Zur Kenntnis und Verleil  Zur dortigen Erledigung  
 Zur Stellungnahme/mt Anbertrorschlag  
 Zur Kenntnis vor final Abzung  Zur Unterschrift an OS

Stadtverwaltung  
Abteilung Städtebau und Verwaltung Baurecht  
z.Hd. von Herrn K ü m m e r l e  
Alleenstr. 3, Zimmer 222  
73230 Kirchheim unter Teck

Ihr Zeichen: 621.41/231-kue- erneute Auslegung vom 6.2.2024

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

in Ihrer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes - Gemarkung Kirchheim/ Planbereich 17.07 Faberweg, erwähnen Sie auf Seite 4 die Bestandsgebäude Faberweg 20+22. Dazu unser Hinweis:

1. das kleinere linke Gebäude - Baujahr 1953 - hat die Hausnr.22, nicht 20 !  
Das spätere Gebäude - Baujahr 1960/61 hat die Hausnr. 20, nicht 22! Falls das für Sie relevant ist, bitten wir um entsprechende Korrektur.

2. Vermerk auf Seite 10 = Bebauungsart : Das erwähnte 2.Gebäude , angrenzend an das Grundstück 595/4, war ursprünglich als Fabrikationshalle geplant. Der Bau scheiterte jedoch am Einspruch des einflussreichen Nachbarn, damaliger Besitzer der Villa [REDACTED]. Daher einigte sich der Bauherr - [REDACTED] - nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung auf die Erstellung eines Wohngebäudes mit Mietwohnungen, da diese in Kirchheim dringend gebraucht wurden. Der entsprechende Entwurf für dieses Wohnhaus wurde vom Architekten beim Bürgeramt eingereicht und dort am 10.6.1960 ohne jegliche Einschränkung schriftlich genehmigt. Noch im gleichen Jahr wurde mit dem Bau begonnen - Anfang 1961 waren die Wohnungen bezugsfertig.

Eine weitere bzw. zusätzliche Bebauung der Grundstücke ist von uns aus Altersgründen nicht vorgesehen, sodass diese demnächst als einzige grüne Oase übrig bleiben - u.a. ein Rückzugsort für die bisherigen vielen Vögel, die nebenan alle vertrieben werden.

Zu den weiteren Themen Ihrer Auslegung haben wir bereits in unserem letzten Schreiben vom 6.11.2023 Stellung bezogen - wie andere Faberwegbewohner auch. Leider erfahren wir erst jetzt, dass es sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus um ein Gebäude mit 24 Wohnungen, 16 Terrassen und diversen Balkonen handelt. Wir alle sind von einer deutlich kleineren Bebauung ausgegangen und können nicht verstehen, warum ein derartiger Mammutbau genehmigt werden konnte. Wie wird z.B. die Parkplatzsituation geregelt? Da jeder Mieter heutzutage über mindestens 1-2 Autos verfügt, fragen wir uns, wo die alle bleiben sollen! Auch eine Tiefgarage wird dieses Problem nicht lösen - das Chaos ist also vorprogrammiert!

Aus einem Mischgebiet machen Sie plötzlich ein Gewerbegebiet - für alle Bewohner des Faberweges eine völlig unverständliche Entscheidung! Auch optisch ist eine geplante Industriehalle zwischen Wohngebäuden kein Highlight. Es bleibt daher zu hoffen, dass sich die neuen Gebäude an der Höhe der vorhandenen Häuser des Faberweges orientieren und diese nicht noch übertreffen.

Auch die Mitarbeiter der geplanten Industriehalle werden sicher nicht mit dem Fahrrad kommen, was ist hier für die Autos und zu erwartenden Lastwagen vorgesehen? Schon jetzt parken im Faberweg zusätzlich zu den Fahrzeugen der Fa. Mosolf und Besuchern des Biergartens sowie KIKIMONDO Autos der Mieter des Neubaugebietes Dettinger Str. (neben Aldi), weil es dort ebenfalls zu wenig Parkmöglichkeiten gibt.

Die Flächen werden versiegelt, die Lärabelastigung nimmt erheblich zu - die Lebensqualität der Bewohner nimmt im Gegenzug entsprechend ab!

Schade - wegen wirtschaftlicher Interessen bleiben Mensch und Natur auf der Strecke!

Hochachtungsvoll



den 9.3.2024

Stadtverwaltung  
Abteilung Städtebau und Verwaltung Baurecht  
z.Hd.v.Herrn K ü m m e r l e  
Alleestr.3, Zimmer 222

Ihr Zeichen: 621.41/231-kue-Auslegung vom 6.2.2024  
Ergänzung zu unserem Schreiben vom 26.2.2024

Sehr geehrter Herr Kümmerle,

wir wenden uns heute nochmals an Sie, da uns Mieter des Hauses Faberweg Nr. 20 über die zwischenzeitlich erfolgten Baumfällungen des Grundstückes 596/4 in Kenntnis haben - auch eine grosse, uralte Eiche war davon betroffen. Obwohl die erneute öffentliche Auslegungsfrist erst am 15.3.2024 zeitlich abläuft!, wurden hier bereits feste Tatsachen geschaffen. Gab es dafür überhaupt eine Fällgenehmigung??? Wenn ja, fragen wir uns, welchen Sinn eine weitere, zusätzliche Anhörung macht, da Sie ja offensichtlich alles bereits beschlossen haben.

In Ihrer Stellungnahme vom 6.2.2024 erwähnen Sie, dass die Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes hinsichtlich des Störgrades etc. mit den Bebauungsmöglichkeiten eines Mischgebietes gleichzusetzen ist. Warum dann der Bebauungsplan geändert werden soll, ist für uns alle nicht nachvollziehbar!

Um im Vorfeld Probleme auszuschalten, ist es sehr wichtig, dass die geplante Neubebauung durch die [REDACTED] im Einklang mit dem angrenzenden Mehrfamilienhaus Faberweg 20 steht und sich nicht als optischer Fremdkörper präsentiert.

Auch wenn Sie es heute anders sehen, war Ihre Behörde seinerzeit sehr froh, dass anstelle einer Fabrikhalle wegen des akuten Wohnungsmangels ein Mehrfamilienhaus gebaut wurde - die Gründe sind hinreichend bekannt. An dieser Situation hat sich bis heute nichts geändert! Statt unserer nebeneinanderliegenden 3 Grundstücke wäre übrigens heute auch eine Querteilung möglich, das würde die Nutzungsmöglichkeiten ändern und verbessern.

Wir gehen davon aus, dass sich die Gemeindemitglieder alles vor Ort angesehen haben, um sich ein genaues Bild zu machen und die Entscheidungen beurteilen zu können.

Hochachtungsvoll  
[REDACTED]

Stadt Kirchheim unter Teck  
Eingegangen

11. März 2024

Abteilung \_\_\_\_\_

Zur Kenntnis und Verles  
 Zur Stellungnahme  
 Zur Kenntnis vor/nach Abgang  
 Zur dortigen Erledigung  
 Zur Unterschrift an OB

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 11:20  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

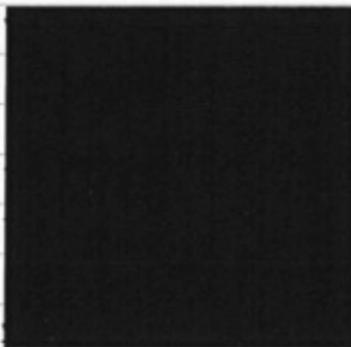
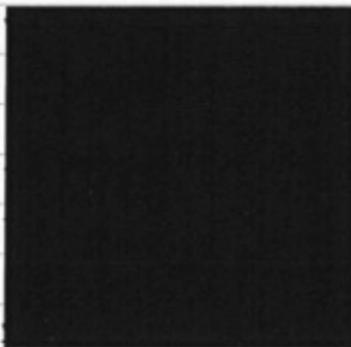
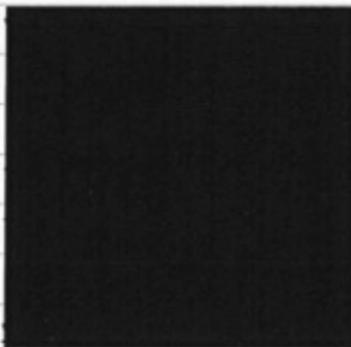
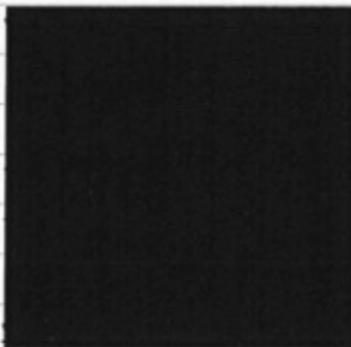
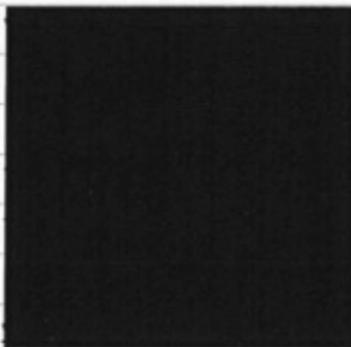
Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 09:52  
**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 12.03.2024 09:52 gemacht [ID 55833]:

Name des Bauleitplans:*	Faberweg
Vorname:*	
Nachname:*	
Strasse:*	
Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	
Wohnort:*	
E-Mail:	
Stellungnahme zum Bebauungsplan:*	Bei den Stellungnahmen zum Bebauungsplan ist mir aufgefallen, dass sich ein sehr großer Teil auf die beiden Wohngebäude Faberweg 20 und 22 bezieht. Da es sich um historische Wohnbebauung handelt mag dies auch rechtens sein. Hinweisen will ich aber darauf, dass sich in den beiden Gebäuden 9 Wohnungen befinden und auf dem zusammen 2.800 m2 großen Grundstück kein Parkraum ausgewiesen ist. Die Hausbesitzer haben den Anwohnern verboten, auf den teilweise vorhandenen befestigten Flächen zu parken, weshalb alle 8 Fahrzeuge im Faberweg abgestellt werden. Ich bin der Meinung, es sollten keine Zugeständnisse an die Eigentümer/Mieter gemacht werden, ohne dass sich da in Bezug auf die Parkplätze etwas ändert.
	<input checked="" type="checkbox"/> Ich habe die <u>Datenschutzbestimmungen</u> gelesen und akzeptiere sie.



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

### **Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Faberweg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem Bebauungsplanentwurf gibt es im Bereich des Grundstücks Faberweg 5 einen Knick in der Bebauungsgrenze, welcher sich auf  Grundstück Faberweg 7 auswirkt. Dadurch würde ein nicht unerheblicher Teil unseres Grundstücks, einschließlich einem Teil des bestehenden Gebäudes im Bauverbot liegen.

Als wir das Grundstück 2007 erworben haben, wurde uns von der Stadt mündlich mitgeteilt, dass der Bereich bisher für eine evtl. Verbreiterung der Straße vorgehalten wurde, wir können aber davon ausgehen, dass die Verbreiterung nicht mehr geplant ist und die Beschränkung im Bebauungsplan 2008 wegfällt.

Uns ist klar, dass wir darauf keinen Rechtsanspruch stellen können.

Der Grund für diese Grenzlinienführung liegt vermutlich darin, dass das Regierungspräsidium außerhalb des Erschließungsbereichs einer Ortsdurchfahrt, einen 20 Meter Schutzstreifen von der Bundesstraße fordert, um die Verkehrsteilnehmer nicht abzulenken.

Wir bitten darum, zu prüfen, ob eine Begradigung der Baugrenze möglich ist, da die Bundesstraße in dem Bereich bereits ca. 5 Meter höher liegt als unser Grundstück, und die Böschung in der Regel auch noch von ca. 7 - 10 Meter hohen Bäumen / Buschwerk bewachsen ist. Ende Februar 2024 wurden die Bäume zwar turnusmäßig gerodet, allerdings wird sich die Natur den Bereich sicherlich schnell wieder zurückholen. Vielleicht wäre ja auch ein pragmatischer Kompromiss möglich, wo in dem Bereich dann eine Bebauung auf eine Höhe von 5 Metern beschränkt wäre.

Es wäre auch zu prüfen, ob der Erschließungsbereich einer Ortsdurchfahrt mit dem Ortsschild endet oder mit der Bebauung. Kurz nach dem Ortsschild, auf der Bundesstraße, ist die Geschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt so dass in dem Bereich sowieso nicht schnell gefahren werden kann.

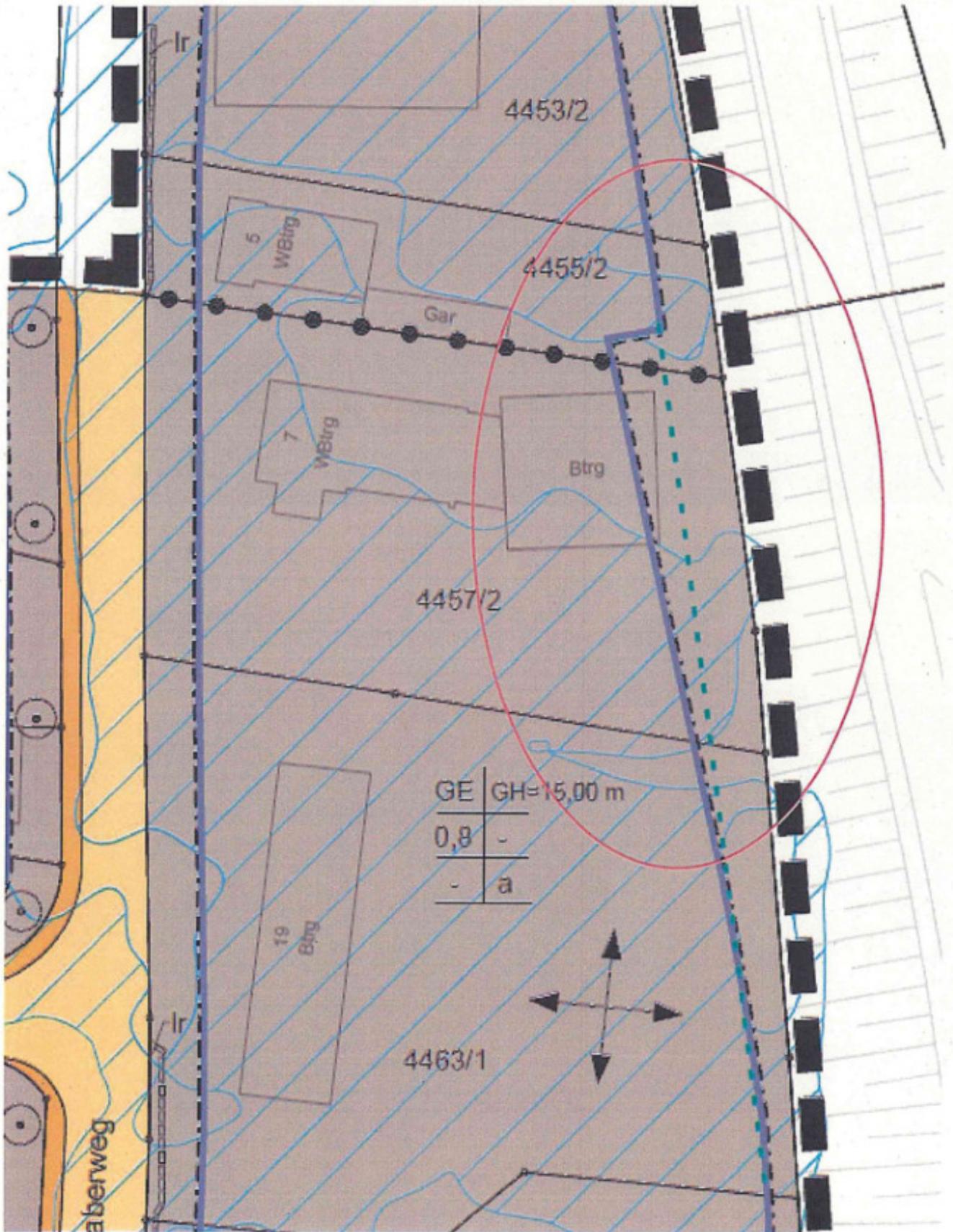
Da so ein Bebauungsplan ja in der Regel für einen sehr langen Zeitraum Gültigkeit hat, wird es sich sicherlich lohnen, da nochmals das Regierungspräsidium anzusprechen.

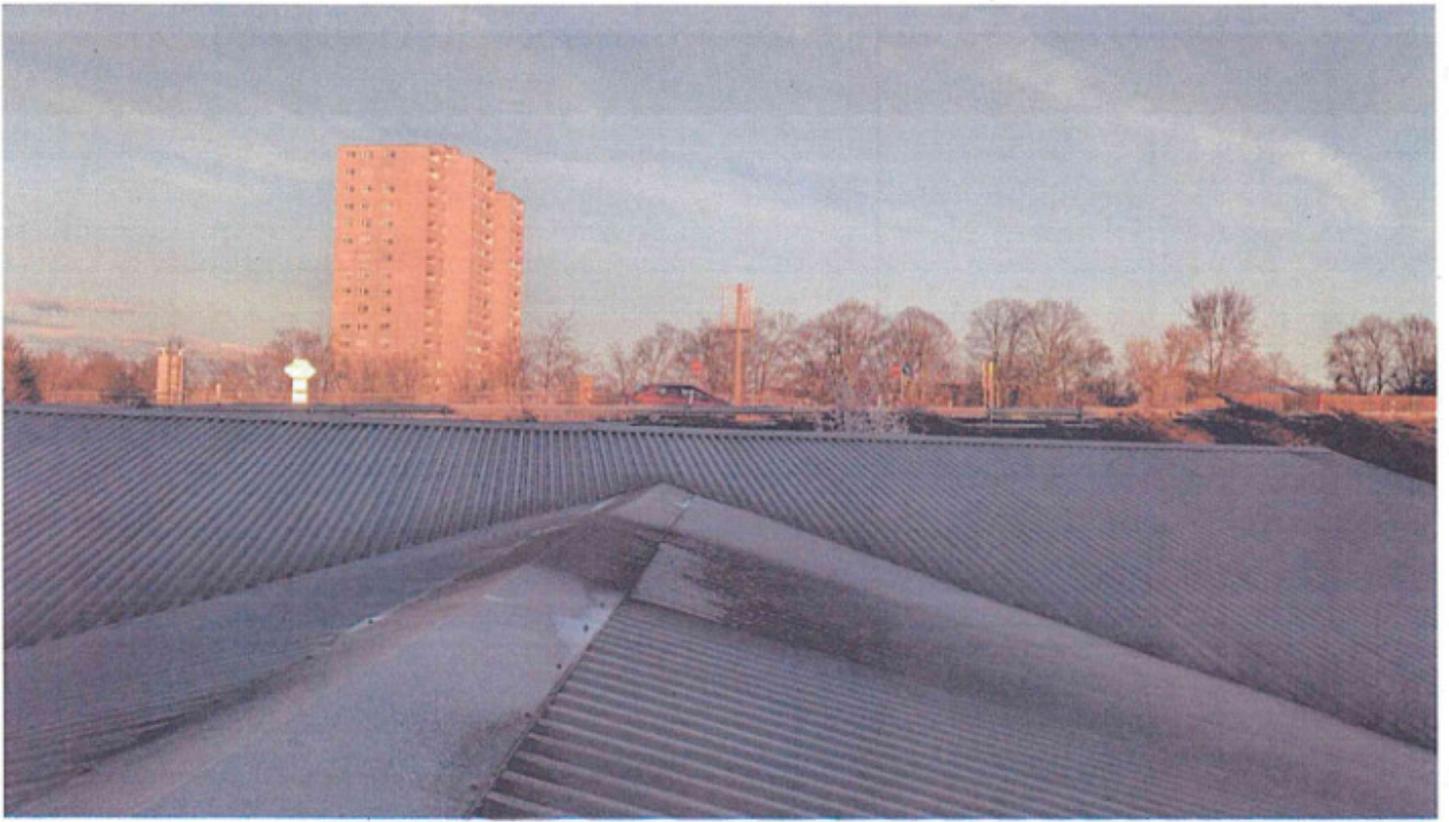
Kirchheim, den 11.03.2024





Baugrenze Gewerbegebiet Faberweg





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

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

Fritz-Müller-Straße 145  
73730 Esslingen am Neckar

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

E-Mail

Esslingen, den 13.03.2024

AZ: 74/23 BZ10 rö

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich vertrete weiter [REDACTED]  
Entsprechende Vollmacht liegt Ihnen bereits vor.

I.

1. Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED]  
[REDACTED]. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und beräumt. Für das Grund-  
stück liegt eine bestandskräftige Baugenehmigung der Stadt Kirchheim unter Teck vom [REDACTED]  
[REDACTED] zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 Wohnein-  
heiten vor. Des Weiteren besteht der Bauvorbescheid vom [REDACTED]  
[REDACTED]. Auf den Inhalt des Bauvorbescheids und der Baugenehmigung nehme  
ich Bezug.

2. Meine Mandantin hat, vertreten durch die unterzeichnende Kanzlei, bereits im Rah-  
men der erstmaligen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 9. Ok-  
tober 2023 bis 10. November 2023 schriftlich Stellung genommen. Dies erfolgte am 6. No-  
vember 2023.

USt-ID-Nr.: 59027/49700

Deutsche Bank  
BLZ 611 700 24  
BIC DEUTDE33

Konto 023 094 6  
IBAN DE68 6117 0024 0023 0946 00

Am 6. Februar 2024 wurde meine Mandantin über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a) Abs. 3 BauGB unterrichtet. Bestandteil des Schreibens war die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen und Stellungnahmen Privater, gebündelt nach Themen. Hierzu wird unten weiter ausgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Stellungnahme vom 6. November 2023 voll umfänglich Bezug genommen und diese zum Bestandteil der erneuten Stellungnahme gemacht.

3. Informatorisch ist mitzuteilen, vgl. Anlage Bild, dass das Flst. 596/4 zwischenzeitlich komplett gerodet wurde. Nach Kenntnis meiner Mandantin befanden sich auf diesem Grundstück über 26 Bäume, teilweise mit einem Stammdurchmesser von mehr als 80 cm und auch geschützte Bäume. Für meine Mandantin ist nicht ersichtlich, ob dieses Vorgehen mit der Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim in Einklang steht und den ökologischen Belangen der Bauleitplanung entspricht.

## II.

Die wesentliche soweit ersichtlich alleinige Änderung des bisherigen Bebauungsplanentwurfs besteht in der Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von bislang GH = 15,00 m auf nunmehr GH = 12,00 m. Diese Reduzierung beschränkt sich auf den südlich [REDACTED] angrenzende Grundstück. Konkret betroffen ist ein Teilbereich des Flst. 601/1 sowie 596/4, 601/3 und 601/6 vollständig. Westlich und östlich des [REDACTED] Grundstücks Dettinger Straße 133/Faberweg 14 bleiben die Festsetzungen mit GH = 15,00 m jedoch unverändert.

Zur Höhe baulicher Anlagen lesen wir in der überarbeiteten Begründung des Bebauungsplans (Seite 9):

*»5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16, 17, 18, 19 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung in Form der GRZ bleibt bei den Orientierungswerten der BauNVO mit 0,8. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen.*

*Die Gebäudehöhe wird mit 15 m festgesetzt (vereinzelt haben Bestandsgebäude diese Höhe bereits erreicht), um die ökologisch sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen ohne dabei Raumvolumen für die gewerbliche Nutzung zu verlieren bzw. gewerbliche Entwicklungen in die Höhe zu ermöglichen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe wird über mittlere Höhe des bestehenden Straßensystems festgesetzt.*

*Im inneren Bereich am Übergang zum Mischgebiet wird die Gebäudehöhe auf 12 m reduziert. Das bestehende Mischgebiet weist eine viergeschossige Bebaubarkeit auf, weshalb hier der Übergang angepasst wird. ...«*

Unter Ziff. 8 der Begründung ist zu lesen:

*»8. Auswirkungen der Planung*

*8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen*

*Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Veränderungen für die Umgebung. Die Erhöhung der Gebäudehöhe, sowie die Erhöhung der GRZ wirken sich nicht nachteilig auf die großmaßstäbliche Umgebung aus.*

*Durch die Umwandlung in ein beschränktes Gewerbegebiet sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind.«*

Meine Mandantin hatte sich im Rahmen der Stellungnahme vom 6. November 2023 gegen die Umwandlung des bisherigen MI-Gebiets, insbesondere der Mischgebietsfläche Flst. 596/4 zu einem beschränkten Gewerbegebiet gewandt und ausgeführt, dass dies eine verschlechterte Luftqualität, höhere Immissionen, verstärkte Beschattung und zusätzlich störende Lärmbelästigung sowie erhöhte Flächenversiegelung im Überschwemmungsgebiet zur Folge haben werde. Insbesondere wandte sich meine Mandantin auch gegen die Festsetzung der Gebäudehöhe von 15 m. Diese besteht im Wesentlichen weiter. In der Stellungnahme der Verwaltung vom 6. Februar 2024 wird hierzu ausgeführt (Seite3/4):

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

Die vorgenannten Überlegungen sind in mehrfacher Hinsicht rechtsfehlerhaft:

### **1. Gebäudehöhe**

Meine Mandantin begrüßt grundsätzlich die Reduzierung der Gebäudehöhe auf 12 m speziell auf dem Flst. 596/4. Dieses liegt der künftigen Mehrfamilienwohnhausbebauung [REDACTED] südlich gegenüber. Unzureichend ist jedoch das Festhalten an der Gebäudehöhe von 15 m im Übrigen. Durch eine derart verdichtete Bebauung wird die geplante Wohnhausbebauung meiner Mandantin beeinträchtigt und entwertet. Die Gebäudehöhe ist grundsätzlich auf 12 m zu reduzieren.

### **2. Grenzabstände**

Eine Folge der Umwandlung des bisherigen Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist die Anwendbarkeit verringerter Abstandsflächentiefen gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 LBO. Demzufolge beträgt die Tiefe der Abstandsflächen nur 0,125 der Wandhöhe statt 0,4 der Wandhöhe gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO. Damit kann eine künftige Bebauung deutlich mehr an das geplante Mehrfamilienhaus meiner Mandantin rücken und wird die Wohnqualität entsprechend verschlechtern. Dies ist nicht akzeptabel.

### 3. Umwandlung beschränktes Gewerbegebiet GEB

Bezüglich des Störgrades verweist die Verwaltung darauf, dass durch die Umwandlung in ein beschränktes Gewerbegebiet nur diejenigen Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sein sollen, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Durch die Beteiligung der Gewerbeaufsicht im Genehmigungsverfahren würden ggf. bauliche Maßnahmen wie Einhausung von Maschinen erforderlich.

Hierzu ist zunächst auszuführen, dass etwaige Störkonflikte bereits planerisch zu lesen sind. Die Verweisung auf das spätere Genehmigungsverfahren verstößt gegen den bauplanungsrechtlichen Grundsatz des Gebots der Konfliktbewältigung.

Des Weiteren stellt sich die Frage, weshalb die Stadt Kirchheim unbedingt ein GEB ausweisen möchte, soll sich dieses jedoch bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf typische MI-Nutzung beschränken. Es ist nicht zulässig, ein GE-Gebiet mit dem tatsächlichen Inhalt eines MI-Gebietes festzusetzen und sei es als beschränktes Gewerbegebiet. Damit begibt sich der Satzungsgeber in die Gefahr eines »Etikettenschwindels«. Eine MI-Festsetzung hätte zudem den Vorteil, dass sich an das bestehende Mischgebiet ein ansprechender Mix von Wohn- und gewerblicher Nutzung anschließen könnte. Dagegen sieht der aktuelle Planentwurf Wohnnutzung generell nicht mehr vor. Selbst die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise für einen privilegierten Personenkreis vorgesehene Wohnnutzung soll ausgeschlossen werden. Somit besteht im Ergebnis doch ein harter Konflikt zwischen dominierender Wohnnutzung im bestehenden Mischgebiet nördlich des Planbereichs und reiner, wenn auch angeblich weniger störender gewerblicher Nutzung im künftigen GE-Gebiet.

### 4. Trennungsgrundsatz

Meine Mandantin hatte im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 6. November 2023 auch einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG gerügt. Hierzu äußert sich die Verwaltung in der Stellungnahme vom 6. Februar 2024 wie folgt (Seite 5/6):

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

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

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

Im Ergebnis wird somit der Wechsel von MI zu GEb und der grundsätzliche Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz mit der Bestandssituation und der Notwendigkeit zur effizienten Flächennutzung in der Innenentwicklung begründet. Mit anderen Worten: Weil das Plangebiet zu klein sei, sei der harte Übergang von dominierender Wohnnutzung im nördlichen MI-Gebiet zur südlichen künftigen GEb-Nutzung nicht zu vermeiden. Eine bauplanungsrechtliche Abpufferung sei nicht möglich.

Diese Ausführungen reichen nicht, um dem Trennungsgrundsatz Genüge zu tun. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans besteht nicht in einer angemessenen Sicherung bereits bestandskräftig genehmigter künftiger Wohnbebauung, sondern in der Sicherung des Plangebiets für künftige gewerbliche Nutzung. Als städtebauliche Ziele im Rahmen der Ziele und Zweck der Planung erwähnt die Planbegründung vom 29. Juni 2023/ 14. November 2023 (Seite 7):

*»4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?*

*Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt werden:*

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

*4.1.2. Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?*

*Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.«*

## **5. Grundstücksentwässerung/-versickerung**

Meiner Mandantin wurde im Rahmen der Baugenehmigung vom 12. Juli 2023 vorgegeben, Mulden vorzusehen zur Grundstücksentwässerung und -versickerung. Zudem sollte der Grundwasserlauf möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dagegen lässt der aktuelle Bebauungsplan vergleichbare Überlegungen vermissen. Umgekehrt wird eine stark verdichtete Bauweise ermöglicht. Eine einheitliche Betrachtung im gesamten Areal plangebietsübergreifend ist hier nicht erkennbar.

## 6. Zusammenfassung

Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf einer geringen Teilfläche des künftigen Plangebiets löst die bestehende Konfliktsituation nicht. Der Bebauungsplan wird seiner Aufgabe nicht gerecht, bestehende Planungskonflikte aufzugreifen und angemessen zu lösen. Insofern ist bezeichnend, dass Anlass für die Planung gemäß Schreiben der Stadt Kirchheim vom 19. Oktober 2023 gerade der damalige »aktuelle Bauantrag« meiner Mandantin auf dem Grundstück [REDACTED] war. Offenbar wurde ein Wandel des Areals zu noch mehr Wohnbebauung befürchtet, dem mit dem nunmehrigen Bebauungsplan *Faberweg* entgegengewirkt werden soll. Das gefundene Instrumentarium ist jedoch unzureichend, weil einseitig auf GE-Nutzung abgestellt wird.

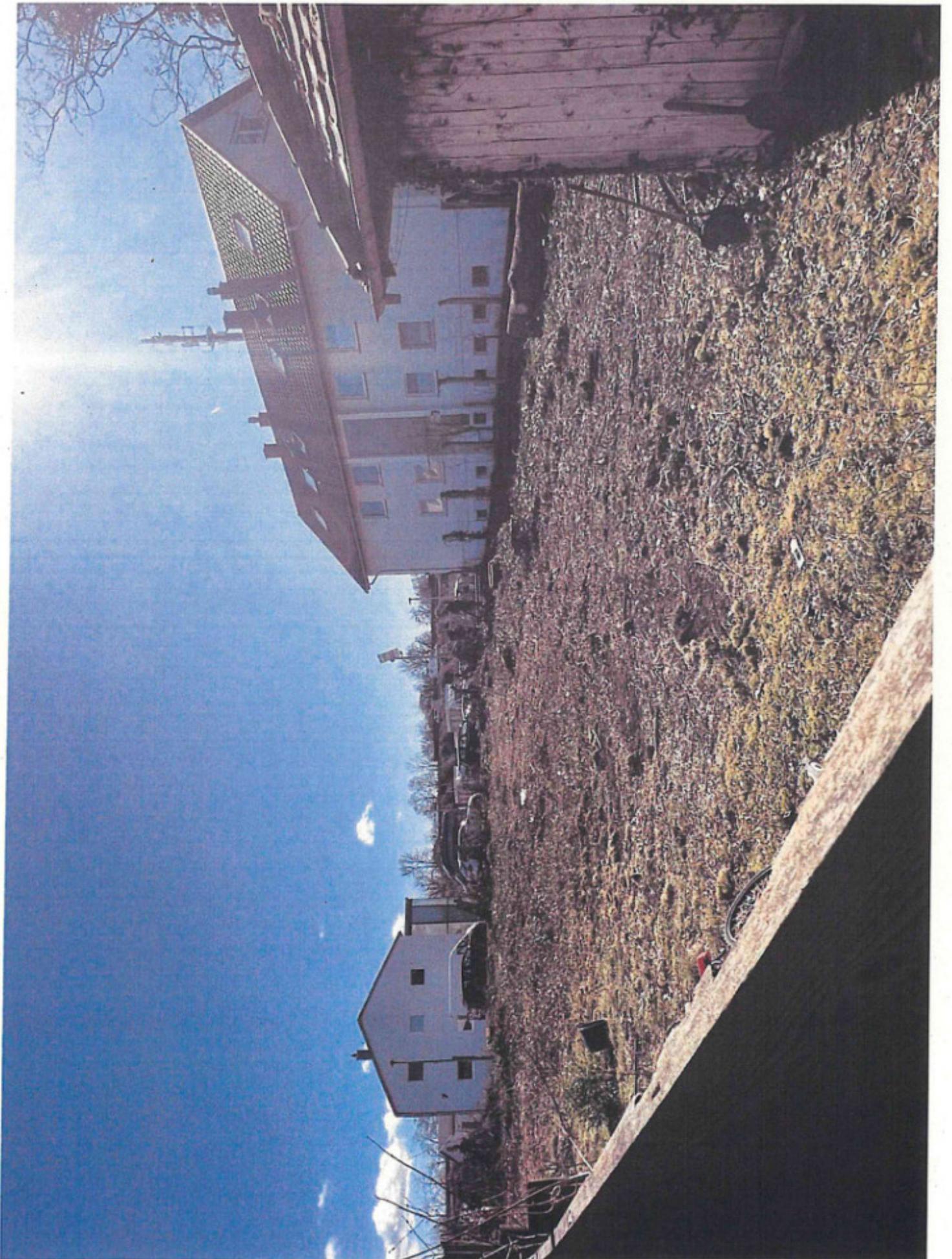
Der Bebauungsplan wird angreifbar sein.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

Anlage





## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Montag, 11. März 2024 12:17  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Montag, 11. März 2024 11:32  
**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 11.03.2024 11:31 gemacht [ID 55824]:

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>Leider wird in der erneuten Auslegung auf das verfügbare Abwägungsmaterial hinsichtlich des Flurstücks 596/4 und der umliegenden Wohnbebauung kaum eingegangen.</p> <p>Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird offensichtlich vernachlässigt. Das auch, obwohl die Stadt sogar wie nachzulesen über Aussagen von Gewerbetreibenden verfügt, die „durch die massive Wohnbebauung (...) große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung“ auf ihrem Flurstück 596/4 sehen. Denn „alle Nutzungen verursachen [laut den Gewerbetreibenden selbst] Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden“.</p> <p>Hintergrund: durch den verringerten Gebäudeabstand von 0,125 der Wandhöhe rückt das Gewerbe zu nah an die Wohnnutzung im Norden und Süden heran und</p>

verschlechtert wie in den Stellungnahmen dargelegt die Immissionssituation der Wohninsel in verschiedener Hinsicht deutlich. Auch die weiteren, in den Stellungnahmen dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt wurden in der Abwägung nicht aufgegriffen. Besonders die geplante übermäßige Überbauung von 80% der Grundstücksfläche birgt wie dargelegt in vielerlei Hinsicht (z.B. Baumfällung, Luftqualität, Verschattung, Versickerung) erhebliche Nachteile.

Nach dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG hat die Gemeinde bei einem neu anzulegenden benachbarten Gewerbegebiet die besondere Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Es liegen keine schwerwiegenden städtebaulichen Gründe vor, wieso das bestehende Mischgebiet inmitten von Wohnbebauung zum Gewerbegebiet werden muss. Vielmehr sorgt die Maßnahme statt für die angestrebte Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnnutzung, für einen konfliktbehafteten Einschnitt der Gewerbe- in die Wohnnutzung. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Informationen vor, dass die erwartete Zusatzbelastung für die angrenzend wohnenden Menschen nicht nur unerheblich ist. Eine Ausnahme des §50 BImSchG ist für die Verwaltung nach geltender Rechtsprechung demnach gar nicht zulässig.

Eine offensichtliche Fehlgewichtung wie in diesem Fall kann im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu einer beachtlichen Verletzung im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB führen.

Bitte gehen Sie ausreichend auf die Anwohnerinteressen ein und sorgen Sie für geeignete planerische Maßnahmen, um einen Stopp des gesamten Bebauungsplans zu verhindern.

Es ist wichtig zu betonen, dass die Bebauung nicht nur für die Nachbarschaft, sondern auch für die Kinder problematisch ist. Viele kleine Kinder wohnen in diesem Faberweg und werden durch die Lautstärke und die Einschränkung ihrer Spielmöglichkeiten beeinträchtigt. Ein unbeschwertes Spiel vor der Tür ist aufgrund der Bebauung nicht mehr möglich. In dieser ganzen Situation in Kirchheim ist es wichtig zu beachten, dass bisher nichts für die Kinder getan wurde. Es ist fraglich, wie ihre Bedürfnisse berücksichtigt werden können.

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

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 11:23  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 10:49  
**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 12.03.2024 10:48 gemacht [ID 55835]:

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>Leider wird in der erneuten Auslegung auf das verfügbare Abwägungsmaterial hinsichtlich des Flurstücks 596/4 und der umliegenden Wohnbebauung kaum eingegangen.</p> <p>Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird offensichtlich vernachlässigt. Das auch, obwohl die Stadt sogar wie nachzulesen über Aussagen von Gewerbetreibenden verfügt, die „durch die massive Wohnbebauung (...) große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung“ auf ihrem Flurstück 596/4 sehen. Denn „alle Nutzungen verursachen [laut den Gewerbetreibenden selbst] Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden“.</p> <p>Hintergrund: durch den verringerten Gebäudeabstand von 0,125 der Wandhöhe rückt das Gewerbe zu nah an die Wohnnutzung im Norden und Süden heran und verschlechtert wie in den Stellungnahmen dargelegt die Immissionssituation der</p>

Wohninsel in verschiedener Hinsicht deutlich. Auch die weiteren, in den Stellungnahmen dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt wurden in der Abwägung nicht aufgegriffen. Besonders die geplante übermäßige Überbauung von 80% der Grundstücksfläche birgt wie dargelegt in vielerlei Hinsicht (z.B. Baumfällung, Luftqualität, Verschattung, Versickerung) erhebliche Nachteile.

Nach dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG hat die Gemeinde bei einem neu anzulegenden benachbarten Gewerbegebiet die besondere Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Es liegen keine schwerwiegenden städtebaulichen Gründe vor, wieso das bestehende Mischgebiet inmitten von Wohnbebauung zum Gewerbegebiet werden muss. Vielmehr sorgt die Maßnahme statt für die angestrebte Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnnutzung, für einen konfliktbehafteten Einschnitt der Gewerbe- in die Wohnnutzung. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Informationen vor, dass die erwartete Zusatzbelastung für die angrenzend wohnenden Menschen nicht nur unerheblich ist. Eine Ausnahme des §50 BImSchG ist für die Verwaltung nach geltender Rechtsprechung demnach gar nicht zulässig.

Eine offensichtliche Fehlgewichtung wie in diesem Fall kann im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu einer beachtlichen Verletzung im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB führen.

Bitte gehen Sie ausreichend auf die Anwohnerinteressen ein und sorgen Sie für geeignete planerische Maßnahmen, um einen Stopp des gesamten Bebauungsplans zu verhindern.

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

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 11:24  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 11:04  
**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 12.03.2024 11:04 gemacht [ID 55837]:

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>Leider wird in der erneuten Auslegung auf das verfügbare Abwägungsmaterial hinsichtlich des Flurstücks 596/4 und der umliegenden Wohnbebauung kaum eingegangen.</p> <p>Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird offensichtlich vernachlässigt. Das auch, obwohl die Stadt sogar wie nachzulesen über Aussagen von Gewerbetreibenden verfügt, die „durch die massive Wohnbebauung (...) große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung“ auf ihrem Flurstück 596/4 sehen. Denn „alle Nutzungen verursachen [laut den Gewerbetreibenden selbst] Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden“.</p> <p>Hintergrund: durch den verringerten Gebäudeabstand von 0,125 der Wandhöhe rückt das Gewerbe zu nah an die Wohnnutzung im Norden und Süden heran und verschlechtert wie in den Stellungnahmen dargelegt die Immissionssituation der</p>

Wohninsel in verschiedener Hinsicht deutlich. Auch die weiteren, in den Stellungnahmen dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt wurden in der Abwägung nicht aufgegriffen. Besonders die geplante übermäßige Überbauung von 80% der Grundstücksfläche birgt wie dargelegt in vielerlei Hinsicht (z.B. Baumfällung, Luftqualität, Verschattung, Versickerung) erhebliche Nachteile.

Nach dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG hat die Gemeinde bei einem neu anzulegenden benachbarten Gewerbegebiet die besondere Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Es liegen keine schwerwiegenden städtebaulichen Gründe vor, wieso das bestehende Mischgebiet inmitten von Wohnbebauung zum Gewerbegebiet werden muss. Vielmehr sorgt die Maßnahme statt für die angestrebte Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnnutzung, für einen konfliktbehafteten Einschnitt der Gewerbe- in die Wohnnutzung. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Informationen vor, dass die erwartete Zusatzbelastung für die angrenzend wohnenden Menschen nicht nur unerheblich ist. Eine Ausnahme des §50 BImSchG ist für die Verwaltung nach geltender Rechtsprechung demnach gar nicht zulässig.

Eine offensichtliche Fehlgewichtung wie in diesem Fall kann im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu einer beachtlichen Verletzung im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB führen.

Bitte gehen Sie ausreichend auf die Anwohnerinteressen ein und sorgen Sie für geeignete planerische Maßnahmen, um einen Stopp des gesamten Bebauungsplans zu verhindern.

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

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. März 2024 07:56  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

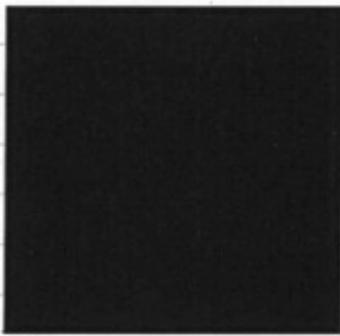
Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 18:34  
**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 12.03.2024 18:34 gemacht [ID 55844]:

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>Leider wird in der erneuten Auslegung auf das verfügbare Abwägungsmaterial hinsichtlich des Flurstücks 596/4 und der umliegenden Wohnbebauung kaum eingegangen.</p> <p>Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird offensichtlich vernachlässigt. Das auch, obwohl die Stadt sogar wie nachzulesen über Aussagen von Gewerbetreibenden verfügt, die „durch die massive Wohnbebauung (...) große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung“ auf ihrem Flurstück 596/4 sehen. Denn „alle Nutzungen verursachen [laut den Gewerbetreibenden selbst] Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden“. Auch kommt es durch Lieferverkehr eventuell zu weiteren Verkehrsbehinderungen und erhöhtem LKW Aufkommen, welches durch die Firma Mosolf und deren Autotransportern schon erheblich ist.</p>

Hintergrund: durch den verringerten Gebäudeabstand von 0,125 der Wandhöhe rückt das Gewerbe zu nah an die Wohnnutzung im Norden und Süden heran und verschlechtert wie in den Stellungnahmen dargelegt die Immissionssituation der Wohninsel in verschiedener Hinsicht deutlich. Auch die weiteren, in den Stellungnahmen dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt wurden in der Abwägung nicht aufgegriffen. Besonders die geplante übermäßige Überbauung von 80% der Grundstücksfläche birgt wie dargelegt in vielerlei Hinsicht (z.B. Baumfällung, Luftqualität, Verschattung, Versickerung) erhebliche Nachteile.

Nach dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG hat die Gemeinde bei einem neu anzulegenden benachbarten Gewerbegebiet die besondere Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Es liegen keine schwerwiegenden städtebaulichen Gründe vor, wieso das bestehende Mischgebiet inmitten von Wohnbebauung zum Gewerbegebiet werden muss. Vielmehr sorgt die Maßnahme statt für die angestrebte Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnnutzung, für einen konfliktbehafteten Einschnitt der Gewerbe- in die Wohnnutzung. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Informationen vor, dass die erwartete Zusatzbelastung für die angrenzend wohnenden Menschen nicht nur unerheblich ist. Eine Ausnahme des §50 BImSchG ist für die Verwaltung nach geltender Rechtsprechung demnach gar nicht zulässig.

Eine offensichtliche Fehlgewichtung wie in diesem Fall kann im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu einer beachtlichen Verletzung im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB führen.

Bitte gehen Sie ausreichend auf die Anwohnerinteressen ein und sorgen Sie für geeignete planerische Maßnahmen, um einen Stopp des gesamten Bebauungsplans zu verhindern.

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

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. März 2024 07:57  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. März 2024 20:36  
**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 12.03.2024 20:36 gemacht [ID 55845]:

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>Leider wird in der erneuten Auslegung auf das verfügbare Abwägungsmaterial hinsichtlich des Flurstücks 596/4 und der umliegenden Wohnbebauung kaum eingegangen.</p> <p>Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird offensichtlich vernachlässigt. Das auch, obwohl die Stadt sogar wie nachzulesen über Aussagen von Gewerbetreibenden verfügt, die „durch die massive Wohnbebauung (...) große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung“ auf ihrem Flurstück 596/4 sehen. Denn „alle Nutzungen verursachen [laut den Gewerbetreibenden selbst] Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden“.</p> <p>Hintergrund: durch den verringerten Gebäudeabstand von 0,125 der Wandhöhe rückt das Gewerbe zu nah an die Wohnnutzung im Norden und Süden heran und verschlechtert wie in den Stellungnahmen dargelegt die Immissionsituation der</p>

Wohninsel in verschiedener Hinsicht deutlich. Auch die weiteren, in den Stellungnahmen dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt wurden in der Abwägung nicht aufgegriffen. Besonders die geplante übermäßige Überbauung von 80% der Grundstücksfläche birgt wie dargelegt in vielerlei Hinsicht (z.B. Baumfällung, Luftqualität, Verschattung, Versickerung) erhebliche Nachteile.

Nach dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG hat die Gemeinde bei einem neu anzulegenden benachbarten Gewerbegebiet die besondere Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Es liegen keine schwerwiegenden städtebaulichen Gründe vor, wieso das bestehende Mischgebiet inmitten von Wohnbebauung zum Gewerbegebiet werden muss. Vielmehr sorgt die Maßnahme statt für die angestrebte Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnnutzung, für einen konfliktbehafteten Einschnitt der Gewerbe- in die Wohnnutzung. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Informationen vor, dass die erwartete Zusatzbelastung für die angrenzend wohnenden Menschen nicht nur unerheblich ist. Eine Ausnahme des §50 BImSchG ist für die Verwaltung nach geltender Rechtsprechung demnach gar nicht zulässig.

Eine offensichtliche Fehlgewichtung wie in diesem Fall kann im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu einer beachtlichen Verletzung im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB führen.

Bitte gehen Sie ausreichend auf die Anwohnerinteressen ein und sorgen Sie für geeignete planerische Maßnahmen, um einen Stopp des gesamten Bebauungsplans zu verhindern.

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

## Kümmerle, Oliver

---

**Von:** Planung Kirchheim unter Teck  
**Gesendet:** Donnerstag, 14. März 2024 07:25  
**An:** Kümmerle, Oliver  
**Betreff:** WG: Stellungnahme\_Bauleitplanverfahren ist eingegangen.

**Kategorien:** 1707\_Faberweg

Mit freundlichen Grüßen

Roswitha-Maria Harfmann

---

**Von:** Stadt Kirchheim unter Teck <noreply@ceasy.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. März 2024 19:47  
**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 13.03.2024 19:47 gemacht [ID 55858]:

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>Leider wird in der erneuten Auslegung auf das verfügbare Abwägungsmaterial hinsichtlich des Flurstücks 596/4 und der umliegenden Wohnbebauung kaum eingegangen.</p> <p>Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB wird offensichtlich vernachlässigt. Das auch, obwohl die Stadt sogar wie nachzulesen über Aussagen von Gewerbetreibenden verfügt, die „durch die massive Wohnbebauung (...) große Probleme hinsichtlich der gewerblichen Nutzung“ auf ihrem Flurstück 596/4 sehen. Denn „alle Nutzungen verursachen [laut den Gewerbetreibenden selbst] Schallemissionen, die bei der geplanten intensiven Nutzung zu Problemen führen werden“.</p> <p>Hintergrund: durch den verringerten Gebäudeabstand von 0,125 der Wandhöhe rückt das Gewerbe zu nah an die Wohnnutzung im Norden und Süden heran und verschlechtert wie in den Stellungnahmen dargelegt die Immissionssituation der Wohninsel in verschiedener Hinsicht deutlich. Auch die weiteren, in den Stellungnahmen dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf Umfeld und Umwelt</p>

wurden in der Abwägung nicht aufgegriffen. Besonders die geplante übermäßige Überbauung von 80% der Grundstücksfläche birgt wie dargelegt in vielerlei Hinsicht (z.B. Baumfällung, Luftqualität, Verschattung, Versickerung) erhebliche Nachteile.

Nach dem Trennungsgrundsatz des §50 BImSchG hat die Gemeinde bei einem neu anzulegenden benachbarten Gewerbegebiet die besondere Schutzbedürftigkeit der bestehenden Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Es liegen keine schwerwiegenden städtebaulichen Gründe vor, wieso das bestehende Mischgebiet inmitten von Wohnbebauung zum Gewerbegebiet werden muss. Vielmehr sorgt die Maßnahme statt für die angestrebte Abgrenzung von Gewerbe- und Wohnnutzung, für einen konfliktbehafteten Einschnitt der Gewerbe- in die Wohnnutzung. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Informationen vor, dass die erwartete Zusatzbelastung für die angrenzend wohnenden Menschen nicht nur unerheblich ist. Eine Ausnahme des §50 BImSchG ist für die Verwaltung nach geltender Rechtsprechung demnach gar nicht zulässig.

Eine offensichtliche Fehlgewichtung wie in diesem Fall kann im Rahmen einer verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle zu einer beachtlichen Verletzung im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB führen.

Bitte gehen Sie ausreichend auf die Anwohnerinteressen ein und sorgen Sie für geeignete planerische Maßnahmen, um einen Stopp des gesamten Bebauungsplans zu verhindern.

Es ist wichtig zu betonen, dass die Bebauung nicht nur für die Nachbarschaft, sondern auch für die Kinder problematisch ist. Viele kleine Kinder wohnen in diesem Faberweg und werden durch die Lautstärke und die Einschränkung ihrer Spielmöglichkeiten beeinträchtigt. Ein unbeschwertes Spiel vor der Tür ist aufgrund der Bebauung nicht mehr möglich. In dieser ganzen Situation in Kirchheim ist es wichtig zu beachten, dass bisher nichts für die Kinder getan wurde. Es ist fraglich, wie ihre Bedürfnisse berücksichtigt werden können.

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