

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2019/004

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 19.08.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "Alte
Plochinger Steige" - 1. Änderung**
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 09.03/1
- Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	25.09.2019

ANLAGEN

- Anlage 01 - 09031_BPlan zur Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Begründung_20181012_20190909 (ö)
- Anlage 03 - Vorhaben- und Erschließungspläne_20190517 (ö)
- Anlage 04 - Stellungnahmen_frühzeitige Beteiligung (ö)
- Anlage 05 - Entwässerungskonzeption_20190607 (ö)
- Anlage 06 - Habitatpotenzialanalyse_20190408 (ö)
- Anlage 07 - Durchführungsvertrag gegengezeichnet (ö)

BEZUG

1. Gemeinderatssitzung vom 20.06.2018, § 15 ö, SiVo GR/2018/049

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 230, 240, EBM

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Es sind kleinere Grundstücksanpassungen notwendig.

Aufgrund der Wertzunahme des Grundstücks durch die Anpassung des Baurechts, werden anfallende Kosten vom Vorhabenträger übernommen. Es ist mit Kosten für die Erschließung, ein Erschließungsbeitrag, ein Abwasserbeitrag und ggf. mit einem Wasserversorgungsbeitrag zu rechnen.

ANTRAG

1. Prüfung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Äußerungen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.10.2018 / 09.09.2019 sowie zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen von Gerhard Stolz Architekten & Ingenieure vom 09.10.2018 / 17.05.2019 und zu den in der Sitzungsvorlage genannten Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Zustimmung zur Begründung vom 12.10.2018 / 09.09.2019.
4. Zustimmung zu den in der Sitzungsvorlage genannten Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Durchführungsvertrag.
5. Auftrag an die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:
- Umstrukturierung der vorhandenen Nutzung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Maßgeblich wurde die Verfahrenswahl nach § 13 a BauGB sowie der Eingriff in die freie Sicht geäußert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Das bestehende Wochenendhaus soll abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich jedoch private Grünfläche vor, weshalb derzeit keine bauliche Tätigkeit genehmigt werden kann.

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

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Anpassung der Vorhaben- und Erschließungspläne (Verlagerung des ehemals 1. OG unter die Erde, Umgestaltung der Terrassierung).
2. Der Bebauungsplan wurde um Hinweise ergänzt.
3. Die Begründung wurde ergänzt.

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB wurde am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.01.2018 bis einschließlich 08.02.2018 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Regierungspräsidium Stuttgart, Regierungspräsidium Freiburg, Handwerkskammer Stuttgart, Landratsamt Esslingen, Unitymedia BW, Netze BW, terranets bw, Deutsche Telekom AG, Verband Region Stuttgart.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wieder gegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Hinweis auf Berücksichtigung von §§ 1 Abs. 3. Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird im Rahmen der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

Angrenzendes Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege besonders berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg
Information über Geotechnik wurde übermittelt.

Wird in den Hinweisen aufgenommen.

Hinweis auf Geotopenschutz

Es sind keine Geotope vorhanden.

3. Landratsamt Esslingen

Bauleitplanung

Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauGB wird vorgeschlagen.

Von einer Verfahrensumstellung auf § 13b BauGB wird abgesehen, da es sich aus Sicht der Verwaltung nicht um eine Außenbereichsfläche handelt. Die Fläche wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtsgültigen Bebauungsplan, welcher eine private Grünfläche ausweist. Derzeit befindet sich jedoch ein Wochenendhaus auf dem Grundstück, welches als wohnbauliche Vorprägung betrachtet wird und einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund dieser Bebauung und der Nähe zum bestehenden Siedlungskörper

wird die Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrachtet. Unter Betrachtung der aufgeführten Punkte ist die Fläche dem Innenbereich und somit einem Verfahren nach § 13 a BauGB zuzuordnen.

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Geltungsbereich derzeit nicht in Schmutzfrachtberechnung des Gruppenklärwerks Wendlingen enthalten. Berücksichtigung der Fläche bei nächster Schmutzfrachtberechnung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr sowie § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen und anzuwenden.

Wie der erstellten „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ zu entnehmen ist, werden die Vorgaben eingehalten und das gesamte anfallende Niederschlagswasser kann dezentral auf der Fläche versickert werden.

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Textteil oder im Plan zeichnerisch festhalten.

Die angefertigte „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ wird Teil des Durchführungsvertrags und ist somit Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Naturschutz

Vorbehaltlich der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der in der Habitatpotenzialanalyse dargestellten Maßnahmen zu Vermeidung von Verbotstatbeständen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

1. Altlasten

Kein Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Abwasserbeseitigung

Hinweis zur Reduzierung des Niederschlagswasser in Mischwassersystemen und zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswasseranteils

Wie der erstellten „Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung“ zu entnehmen ist, kann das gesamte anfallende Niederschlagswasser dezentral auf der Fläche versickert werden.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kleinere Plananpassungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nötig.

Wird im zeichnerischen Teil ergänzt.

4. Privatperson

1. Einschränkung der Aussicht

Abwägungsfehlerhafte Verbauung einer schutzwürdigen und durch Bebauungsplan bisher geschützten Aussicht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde ein oberirdisches Geschoss unter die Erde verlegt, sodass eine Traufhöhe von 2,94 m und eine Firsthöhe von 4,92 m entstehen. Diese orientieren sich an der Gebäudehöhe des derzeitigen Wochenendhauses (TH = 2,40 m, FH = 3,95 m). Aufgrund der geringen Änderung der Gebäudehöhe wird die Aussicht der Nachbargebäude kaum beeinträchtigt und somit als verträglich erachtet.

Drohender Abwägungsfehler aufgrund der Beeinträchtigung des Eigentumsrechts, der tatsächlichen Situation und der nicht überwiegenden privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen.

Der Blick in die Landschaft wird infolge Höhenreduzierung des geplanten Projektes nur geringfügig beeinträchtigt, sodass der genannte „enorme Wertverlust“ nicht zu erwarten ist. Da sich die Fläche gemäß Flächennutzungsplan im Innenbereich befindet und diese bereits baulich vorgeprägt ist, war davon auszugehen, dass es zu einer Umstrukturierung der noch vorhandenen Nutzung kommen kann.

Die genannten Einwände sind aus Sicht der Verwaltung im ausreichenden Maß abgewogen und im weiteren Verfahren berücksichtigt worden.

2. Sonstige Rechtsfehler

Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nicht eröffnet.

Die Fläche wird sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem gibt es für diesen Bereich einen rechtsgültigen Bebauungsplan, welcher eine private Grünfläche ausweist. Derzeit befindet sich jedoch ein Wochenendhaus auf dem Grundstück, welches als wohnbauliche Vorprägung betrachtet wird und einer dauerhaft angelegten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Aufgrund dieser Bebauung und der Nähe zum bestehenden Siedlungskörper wird die Fläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil betrachtet. Unter Betrachtung der aufgeführten Punkte ist die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen.

Zudem wird der Bebauungsplan den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB zugerechnet, da zu diesen unter anderem Maßnahmen gehören, welche eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungen oder

Bebauungspläne sowie Änderungen oder Beschränkungen vorhandener Nutzungen gehören. Des Weiteren entsprechen die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Zielrichtung („die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“) und kann somit ebenfalls den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zugeschrieben werden.

Aufgrund der Erfüllung der Voraussetzungen der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ wird weiterhin das Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet.

Drohende fehlerhafte Abwägung des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft

Da sich die Neuplanung am bestehenden Wochenendhaus orientiert werden die Umgestaltungen sich hauptsächlich auf den direkten Bereich des derzeitigen Wochenendhauses konzentrieren. Die maßgebliche und prägende Grünstruktur unterhalb der Terrassierung bleibt weiterhin bestehen.

Drohende artenschutzrechtliche Verstöße

Unter Berücksichtigung der in der Habitatpotenzialanalyse dargestellten Maßnahmen zu Vermeidung von Verbotstatbeständen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Durchführungsvertrag:

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen. Der Inhalt regelt die Übernahme der Planungskosten und aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten, die Durchführungsfristen sowie die Maßnahmen, die sich aus der Habitatpotentialanalyse, der Beschreibung zu der möglichen Regenwasserbewirtschaftung und der Versetzung einer Schranke ergeben. Weiterhin werden Ausführung und Abstimmungserfordernis mit der Stadtverwaltung und den Behörden festgeschrieben, die dann im Zuge der Ausführungsplanung zum Tragen kommen. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor.