

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2021/006

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ:
Datum: 05.02.2021

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
"Katzensteigle" - 2. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 12.01/2
- Erneuter Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	10.03.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf des Bebauungsplanes (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Eingegangene Stellungnahmen (ö)

BEZUG

Sitzung des Gemeinderates vom 07.10.2020, § 85 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/106

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

Dr. Bader
Oberbürgermeister

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)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme:

Bauplanungsrecht schaffen

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

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:

Bei einer endgültigen Herstellung des Schafhofwegs / Weg zu den Grundstücken Schafhof 32 - 36 fallen - außer für das Grundstück Zementstraße 22 - Erschließungsbeiträge an.

ANTRAG

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Anlage 3 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/006.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans „Katzensteigle“ - 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 04.09.2020 / 15.01.2021, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/006 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 04.09.2020 / 15.01.2021 (vgl. Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/006).
4. Auftrag an die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf „Katzensteigle“ - 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 12.01/2, Gemarkung Kirchheim, vom 04.09.2020 / 15.01.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Auslegung findet innerhalb einer angemessenen verkürzten Frist statt.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Bebauungsplanänderung verändert die Festsetzungen dahingehend, dass eine Aufstockung der Bestandsgebäude durch ein Nichtvollgeschoss ermöglicht wird. So können die bestehenden Häuser in der Höhe nachverdichtet werden, ohne die vorhandene lockere städtebauliche Struktur der Hangbebauung zu überformen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In der Sitzung am 07.10.2020 fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Katzensteigle“ - 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften (§ 85 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/106).

Im Zeitraum vom 23.11.2020 bis 30.12.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.11.2020 Gelegenheit gegeben, bis zum 30.12.2020 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Von der Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen, Deutschen Telekom AG (T-Com), Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU Kreisverband Esslingen e.V., Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Naturschutzzentrum, Polizeidirektion Esslingen Revier Kirchheim unter Teck, terranets bw GmbH, Vodafone BW GmbH, VVS Verkehrs- und Tarifverband Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar wurden während der Beteiligungsfrist keine Einwände oder Anregungen geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Anregungen der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen aus dem Kreis der Öffentlichkeit sind - mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen - nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

Aus den während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sowie aus der Überarbeitung einzelner textlicher Festsetzungen und Regelungen, ergeben sich Änderungen und Ergänzungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfes erforderlich machen.

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung beziehen sich die Änderungen/Ergänzungen auf eine Modifizierung des im Bebauungsplan festgesetzten und die damit verbundene Verschiebung der Baufenster.

Infolge der Berücksichtigung dazu vorgetragener Anregungen, ergeben sich einzelne Änderungen der textlichen Festsetzungen bzw. Ergänzungen, der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Beachtung von § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB, sowie § 1a Abs. 2 BauGB, sind in Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufnahme in das Raumordnungskataster gemäß § 26 Abs. 3 LplG. Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Wird zur Kenntnis genommen und über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

Straßenwesen und Verkehr

Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Zu- / Ausfahrt den Vorgaben der RAL entspricht und ob durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen Anpassungen erforderlich sind. Die weitere Planung ist mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

Wird zur Kenntnis genommen. Durch die gewählten Festsetzungen wird es zu keiner signifikanten Steigerung an Wohneinheiten kommen, die die Verkehrserschließung übermäßig belasten.

Denkmalpflege

Meldet Fehlanzeige.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Informationen zur Geotechnik wurden übermittelt.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Verband Region Stuttgart

Weitere Beteiligung am Verfahren und Planunterlagen in digitaler Form nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird zur Kenntnis genommen und über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Keine Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

II. Naturschutz

Zum Bebauungsplanentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Naturschutzbehörde ist zur Prüfung des Artenschutzes im Einzelfall zu beteiligen.

Wird als Hinweis übernommen.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Info über die gewerbliche Nutzung des Flurstücks Nr. 3129/1 (Autohändler).

Wird zur Kenntnis genommen.

Verweis auf den Lärmaktionsplan vom April 2014: Ein Mittelungsspiegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht sollte nicht überschritten werden. Lärminderungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zu beachten.

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von bis zu 60 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 52 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Landwirtschaftsamt

Keine Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

V. Gesundheitsamt

1. Lärm / Schallschutz

Ein Mittelungsspiegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht sollte nicht überschritten werden.
Lärminderungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zu beachten.

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von bis zu 60 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 52 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Wird zur Kenntnis genommen.

Luftschadstoffe

Sollten gesetzliche Grenzwerte für Luftschadstoffenicht eingehalten werden können, sollte aus umwelthygienischer Sicht eine Prognose hinsichtlich der verkehrsbedingten Luftschadstoffe erstellt werden, um festzustellen, ob Maßnahmen notwendig werden, die ein gesundes Wohnen gemäß § 3 Abs. 1 LBO gewährleisten.

Wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor.

2. Altlasten

Sollten sich bei späteren Modifikationen Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA unverzüglich zu informieren.

Im Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar. Wird bei den Hinweisen ergänzt.

3. Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Hinweis auf die Verwendung von Werkstoffen und Materialien, die den Anforderungen nach § 17 Abs. 2 Satz 1 TrinkwV entsprechen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Wird zur Kenntnis genommen.

4. Abwasserbeseitigung

Hinweis auf die Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung auch bezüglich der Verbesserung des Infektionsschutzes.

Bereits im Bebauungsplan vermerkt.

Verweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Wird zur Kenntnis genommen.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Die Klassifizierung „B 297“ (Flurstück-Nummer 3177/3) ist anzugeben.

Wird im Bebauungsplan ergänzt.

VII. Straßenbauamt

Keine Einwendungen oder Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

VIII. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Die Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden soll. Ergänzung der Begründung unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Die nächsten ÖPNV-Haltestellen befinden sich in 260 Meter und 500 Meter Entfernung.

Begründung wird ergänzt.

IX. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift Feuerwehrlächen und § 2 der Ausführungsverordnung der LBO vorzusehen.

Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Belang wird im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

X. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Zementstraße weist Engstellen auf, sodass die Zufahrt mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug nicht möglich ist.

Die Engstellen sind bereits in der Bestandssituation enthalten. Die Organisation der Mülltonnen erfolgt bereits durch die Anwohner. Bei der Schaffung von mehr Wohnraum findet die Organisation weiterhin durch die Anwohner statt. Das Müllfahrzeug muss die Zementstraße somit nicht durchfahren.

5. Netze BW

Weitere Beteiligung am Verfahren und eine frühzeitige Mitteilung des geplanten Baubeginns.

Wird zur Kenntnis genommen. Mitteilung des Baubeginns ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.