

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2021/014

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 23.03.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Weiler Schafhof" - 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich 26.02/4
Gemarkung Kirchheim
- Erneute öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	14.04.2021

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan erneute Auslegung (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - Vorhaben- und Erschließungspläne (ö)
- Anlage 04 - Berechnung Entwässerung (ö)
- Anlage 05 - Bericht Artenschutz (ö)
- Anlage 06 - Stellungnahme öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 07 - Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungspläne zur Aufstellung und Auslegung (ö)
- Anlage 08 - Durchführungsvertrag unterschrieben (nö)
- Anlage 09 - Zusage Photovoltaik und Verzicht auf Schottergärten (nö)
- Anlage 10 - Bebauungsplan Textteil Rechtsvorläufer Weiler Schafhof (ö)
- Anlage 11 - Bebauungsplan Rechtsvorläufer Weiler Schafhof (ö)

BEZUG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich 26.02/4 Gemarkung Kirchheim - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.12.2020 (§ 116 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/165)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 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:

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:

Planungskosten, Gutachten und daraus resultierende Maßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

ANTRAG

1. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weiler Schafhof“ – 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 18.11.2020 / 22.03.2021, den Vorhaben- und Erschließungsplänen 22.02.2021 / 22.03.2021 und der Begründung vom 18.11.2020 / 22.03.2021.
3. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrages vom 22.03.2021 mit Ergänzung der Mail vom 02.02.2021.
4. Auftrag an die Verwaltung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weiler Schafhof“ – 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB, Planbereich Nr. 26.02/4, Gemarkung Kirchheim, vom 18.11.2020 / 22.03.2021 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB, erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Auslegung findet innerhalb einer verkürzten Frist statt.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neuerrichtung geschaffen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen zum Artenschutz und zur Entwässerung abgegeben, welche aufgearbeitet wurden.

Durch die entstandenen Änderungen bedarf es einer erneuten öffentlichen Auslegung, die aufgrund der geringfügigen Änderungen jedoch verkürzt erfolgen soll.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neuerrichtung geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB unter Verzicht der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Veränderungen zur Öffentlichen Auslegung:

Die Anregungen zur dezentralen Niederschlagswasserableitung wurden überarbeitet und die Untersuchung zum Artenschutz durchgeführt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne wurden um Kellerräume ergänzt, die Erdgeschoßfußbodenhöhe aufgrund der Topographie um 0,40 Meter erhöht und somit auch die Wandansichtsfläche der Garage.

Aufgrund dieser Veränderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Sachstand

In der Sitzung am 16.12.2020 fasste der Gemeinderat den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB.

Im Zeitraum vom 01.02.2020 bis 05.03.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.01.2021 Gelegenheit gegeben, bis zum 05.03.2021 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Die Gemeinde Notzingen, terranets bw, Zweckverband Landeswasserversorgung, Netze BW, Vodafone BW GmbH, Regierungspräsidium Stuttgart, Verband Region Stuttgart und die Handwerkskammer Stuttgart haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände oder Anregungen geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Anregungen der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

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.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Im weiteren Verfahren sind § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung zu berücksichtigen und anzuwenden.

Wird zur Kenntnis genommen und ergänzt. Die Pläne wurden entsprechend ergänzt.

Hinweis auf die Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung.

Wird zur Kenntnis genommen und ergänzt. Die Pläne wurden entsprechend ergänzt.

2. Grundwasser

Für Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, wird die Durchführung einer hydrogeologischen Erkundung empfohlen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Erkundung des Grundwassers ist mit dem WBA in fachtechnischer Sicht abzustimmen und gemäß § 43 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis bezüglich Beantragung wasserrechtlicher Erlaubnis beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde.

Wird als Hinweis im Textteil ergänzt.

II. Naturschutz

1. Artenschutz

Ein gutachterlicher Nachweis, zumindest im Rahmen einer Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse ist erforderlich.

Ein Bericht zum Artenschutz wurde erstellt und liegt der erneuten Auslegung bei.

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

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Natura2000-Vorprüfung

Natura2000-Vorprüfung ist in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes anzufertigen und vorzulegen.

Ein Bericht zum Artenschutz wurde erstellt und liegt der erneuten Auslegung bei.

3. Allgemeines

Anregung zu einer Konzeptentwicklung zum Erhalt des Baumbestands.

Wird zur Kenntnis genommen. Einzelne Bäume wurden bereits von der Baumschutzsatzung befreit.

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung zu erörtern und auf mindestens 20 % der Fassade umzusetzen.

Wird zur Kenntnis genommen.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Keine Bedenken oder Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Keine Bedenken oder Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Bei den Flurstücken 2973, 2973/1, 2975/1, 2976/2 und 2992/2 fehlen die Flurstück-Nummern.

Wird im Bebauungsplan ergänzt.

Es fehlt die Veränderung des Fortführungsnachweises 2020/6 vom 17.11.2020 (Flurstück 2976/1).

Wird im Bebauungsplan ergänzt.

Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt die Übernahme der Planungskosten, sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben und schreibt die Durchführungsfristen fest. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.