

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2021/021**

**Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**

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

AZ: 621.41  
Datum: 25.05.2021

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**"Sägmühlstraße" - 1. Änderung**  
**gemäß § 13 a BauGB**  
**Gemarkung Jesingen**  
**Planbereich Nr. 56.04/1**  
**- Auslegungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	12.07.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	14.07.2021

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Bebauungsplan mit Textteil (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung, geschwärzt (ö)
- Anlage 4 - Entwässerungskonzeption (ö)
- Anlage 5 - Löschwasserversorgung (ö)
- Anlage 6 - Bebauungsplan, Stand Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 7 - Bebauungsplan, aktuell rechtskräftig (ö)
- Anlage 8 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung, ungeschwärzt (nö)
- Anlage 9 - Planungskostenverträge (nö)

**BEZUG**

Sitzung des Gemeinderates vom 29.07.2020 (§ 70 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/090)

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

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

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:

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:

Nachdem sich das Maß der baulichen Nutzung erhöht, sind Anschlussbeiträge (Abwasser/Wasser) zu erheben.

## **ANTRAG**

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf des oben genannten Bebauungsplans, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/021 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2021/021 dargestellt.
4. Zustimmung zu den in der Sitzungsvorlage genannten Inhalten der städtebaulichen Verträge.
5. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes „Sägmühlstraße“ - 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 56.04/1, vom 27.02.2020 und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums in Form einer quartiersorientierten Bebauung mit Gewerbebesatz
- Ausbildung des Stadteingangs

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu Entwässerung, Artenschutz und Lage des Baufensters.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine quartiersorientierte Bebauung geschaffen werden. 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 folgende:

1. Erstellung von Gutachten (Relevanzprüfung Artenschutz, Entwässerungskonzeption).
2. Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut definiert.
3. Aufnahme einer Photovoltaik-Pflicht.
4. Anpassung Leitungsrecht auf Bestandssituation.
5. HQ<sub>extrem</sub>-Linie wurde im Bebauungsplan übernommen.
6. Der Textteil wurde in redaktioneller Hinsicht geringfügig ergänzt.
7. Die Begründung wurde angepasst.

## Sachstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.07.2020 (§ 70 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/090) 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 15.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 09.10.2020 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, Vodafone, terranets bw, Zweckverband Landeswasserversorgung, Verband Region Stuttgart; Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Deutsche Telekom AG, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handwerkskammer Region Stuttgart, NABU Kreisverband Esslingen e. V., Polizeidirektion Esslingen Revier Kirchheim unter Teck, Regierungspräsidium Stuttgart Referat 42, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar.

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

## Anregungen und Stellungnahmen

## Stellungnahme der Verwaltung

### 1. Regierungspräsidium Stuttgart

#### Raumordnung

Hinweis auf § 1 Abs. 3 bis 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Wird zur Kenntnis genommen.

Vorsorglicher Verweis auf PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan bezüglich Agglomerationsregelung. Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

#### Landesamt für Denkmalschutz

Verweis auf die entsprechenden Auflagen in die Unterlagen, da das Plangebiet im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gemäß § 22 DSchG) liegt. Wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### 2. Regierungspräsidium Freiburg

Weist auf die Übernahme geotechnischer Hinweise hin. Wird im Bebauungsplan übernommen.

Geotopschutz Es sind keine Geotope durch die Planung betroffen.

### 3. Landratsamt Esslingen

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

##### *1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung*

Abwasserableitung und Regenwasserableitung gemäß Schmutzfrachtberechnung möglich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind rechtlich zulässig, im Textteil als Festsetzung aufzunehmen.

Textteil wird ergänzt. Eine Entwässerungskonzeption wurde erstellt und liegt der Auslegung bei.

Maßnahmen zur Niederschlagsminimierung sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Werden im Bebauungsplan übernommen.

##### *2. Oberirdische Gewässer*

Aufnahme  $HQ_{\text{extrem}}$ -Linie

$HQ_{\text{extrem}}$ -Linie befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs und wird im Bebauungsplan übernommen.

##### *3. Grundwasser*

Hinweise zum Grundwasser sind dem Textteil hinzuzufügen.

Wird als Hinweis übernommen.

##### *4. Bodenschutz und Altlasten*

Hinweis zu Bodenschutz und Altlasten (gutachterliche Begleitung).

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen, sowie im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

#### II. Naturschutz

Artenschutzrechtliche Bedenken und Forderung einer Habitatpotentialanalyse und ggf. weiterführender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP).

Eine Relevanzprüfung wurde erstellt und liegt der Auslegung bei. Maßnahmen wurden im Bebauungsplan und/oder städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

#### III. Gewerbeaufsicht

Beurteilung der Lärmsituation.

Orientierungswerte für ein Mischgebiet der DIN 18005 sind im Geltungsbereich eingehalten.

## V. Gesundheitsamt

### *1. Altlasten*

Hinweis auf Belastungen, welche im weiteren Verlauf der Planung auftreten können.

Wird zur Kenntnis genommen.

### *2. Abwasserbeseitigung*

Reduzierung des Anteils von Niederschlagswasser in der Mischkanalisation.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral mit entsprechendem Rückhalt.

### *3. Lärm*

Lärminderungsmaßnahmen sind zu treffen.

Orientierungswerte für ein Mischgebiet der DIN 18005 sind im Geltungsbereich eingehalten.

## V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Auf das Hinzufügen der Flurstücks-Nummern wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan hinzugefügt.

## VII. Katastrophenschutz

### *1. Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Planung zur Löschwasserversorgung wurde erstellt.

### *2. Flächen für die Feuerwehr*

Anforderungen des § 2 LBO sind zu beachten. Berücksichtigung im Planentwurf.

Wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.

## VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Hinweis bezüglich der Distanz der in zweiter Reihe stehenden Gebäuden  
Um eine entsprechende Anordnung von Sammelplätzen wird gebeten.

Zusätzlich maximal 6 WE.  
Zumutbar den Abfall/ Abfallbehälter an die Kirchheimer Straße bzw. Fauslerstraße zu bringen.

## **4. Netze BW**

Hinweis bezüglich Erkundungs- und Sicherungspflicht

Der Begriff Spartenträger subsumiert ebenfalls die Netze BW.

Durchführung der Baumaßnahme erfolgt auf der Vollzugsebene und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **5. Verband Region Stuttgart**

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten

Wird zur Kenntnis genommen und durchgeführt.

## **6. Private Stellungnahme**

Baufenster auf den Flurstücken 354/36 und 354/34 ist nach Süden zu verschieben, um die Beeinträchtigung des Flurstücks 2866 zu minimieren (ca. 7 m)

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verschiebung des Baufensters nach Süden nicht möglich, um die Randbebauung unter Aufnahme des Baufensters im Bereich der ehemaligen Sägmühle zu verwirklichen. Die Baufenstertiefe von 15 m ist einzuhalten.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Inhalt regelt die Übernahme der Planungskosten und aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten, sowie die Maßnahmen, die sich aus der Relevanzprüfung zum Artenschutz oder der Entwässerung ergeben. Die städtebaulichen Verträge der Grundstückseigentümer liegen der Verwaltung bereits unterschrieben vor. Auf die Anlage 9 zur Sitzungsvorlage wird verwiesen.