

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/071**

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

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

AZ: 621.41  
Datum: 19.05.2021

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

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2021

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf mit Textteil (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahmen erneute öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 4 - Bebauungsplanentwurf, Stand erneute öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 5 - Bebauungsplan, aktuell rechtskräftig (ö)

**BEZUG**

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.10.2020 (§ 85 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/106)
- Erneuter Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 10.03.2021 (§ 12 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/006)

**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:

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 Schafhofweg 32 - 36 fallen - außer für das Grundstück Zementstraße 22 - Erschließungsbeiträge an.

## ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Katzensteigle“ - 2. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 12.01/2, Gemarkung Kirchheim, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO

i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

BauGB

i. d. Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

LBO

i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

BauNVO

i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

PlanZV

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 02.10.2019 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB  
„Katzensteigle“- 2. Änderung  
Planbereich Nr. 12.01/2  
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften vom 04.09.2020 / 15.01.2021.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 04.09.2020 / 15.01.2021.

## ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus den Flurstücken Nr. 3115, 3116/2, 3116/3, 3116/4, 3116/5, 3116/6, 3116/7, 3116/8, 3117, 3137/1, 3137/2, 3137/3, 3137/4, 3137/5, 3137/6, 3137/7 und 3137/8 sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 2268/1 und 6043/1. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, welche eine städtebauliche Ordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten. Im weiteren Umfeld sind Aufstockungen bauplanungsrechtlich bereits ermöglicht.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und es gingen keine planverändernden Stellungnahmen ein.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 10.03.2021 (§ 12 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/006) wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Katzensteigle“ - 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom 29.03.2021 bis 22.04.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.03.2021 die Gelegenheit gegeben, bis zum 22.04.2021 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen abgegeben:

Die Gemeinde Notzingen, die Gemeinde Dettingen unter Teck, die Handwerkskammer Stuttgart, die Netze BW, das Regierungspräsidium Freiburg und die Vodafone BW GmbH haben 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.

### Anregung

### Stellungnahme der Verwaltung

#### 1. Regierungspräsidium Stuttgart

#### Straßenwesen und Verkehr

Verweis auf die Stellungnahme vom 01.02.2021

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.

## 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. Landratsamt Esslingen

Die Flurstück-Nummern 3155/1, 3155/2, 3156, 3157 und 3159 sind durch Planzeichen überdeckt. Wurde überprüft. Die Flurstück-Nummern befinden sich weder im Geltungsbereich, noch in unmittelbarer Nähe zu diesem.

Angabe des Gemarkungsnamens Kirchheim fehlt. Ist bereits im Bebauungsplan vorhanden.

## **Photovoltaik-Pflicht**

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 14.04.2021 bei allen vorgelegten Bebauungsplänen mehrheitlich die Festsetzung einer Photovoltaik-Pflicht beschlossen. Dies wird künftig bereits verwaltungsseitig vorgesehen werden. Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren jedoch bereits vor dieser Sitzung begonnen und mit seiner erneuten öffentlichen Auslegung im März 2021 einen weiten Verfahrensstand erreichte, schlägt die Verwaltung vor, in diesem konkreten Bebauungsplanfall von einer Pflicht abzusehen. Die freiwillige Möglichkeit einer Photovoltaikanlage ist ohne dies gegeben. Sollte eine verpflichtende Festsetzung in den Bebauungsplan eingehen, geht dies über redaktionelle und klarstellende Veränderungen hinaus und es bedarf einer erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Im Geltungsbereich ist bereits ein Baugesuch eingegangen, welches die Aufstockungsmöglichkeiten nutzen möchte.

## **Bisheriges Bauleitplanverfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 (§ 85 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/106) den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Katzensteigle“ - 2. Änderung gefasst.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 30.12.2020 statt.

Bei den nachfolgenden Darstellungen handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2021/006, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis vorgebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt am 10.03.2021 beraten und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst (§ 12 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/006).

## **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.

#### 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 Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht sollte nicht überschritten werden.

Lärmminderungsmaßnahmen 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.

## IV. Landwirtschaftsamt

Keine Anregungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

## V. Gesundheitsamt

### 1. Lärm / Schallschutz

Ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht sollte nicht überschritten werden.

Lärmminderungsmaßnahmen 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 Luftschadstoffe nicht 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 m und 500 m Entfernung.

Begründung wird ergänzt.

## IX. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift Feuerwehrlflächen 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.