

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/131

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 22.09.2021

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

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	08.11.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zum Satzungsbeschluss (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (ö)
- Anlage 4 - Entwässerungskonzeption (ö)
- Anlage 5 - Löschwasserversorgung (ö)
- Anlage 6 - Relevanzprüfung Artenschutz (ö)
- Anlage 7 - Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 8 - Planungskostenverträge gebündelt (nö)

BEZUG

1. Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2020, § 70 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/090
2. Sitzung des Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt am 14.07.2021, § 33 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/021

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

Planungskosten und Gutachten, sowie sich daraus ergebende Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag an die Eigentümer weitergegeben.

ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der während der 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 und örtliche Bauvorschriften „Sägmühlstraße“ - 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 56.04/1, Gemarkung Jesingen, 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 17.11.2021 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sägmühlstraße“ – 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 56.04/1
Gemarkung Jesingen

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 17.06.2020 / 20.10.2020 / 17.05.2021 / 29.09.2021.

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 17.06.2020 / 20.10.2020 / 17.05.2021 / 29.09.2021.

ZUSAMMENFASSUNG

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 354/36 und 354/34, Gemarkung Jesingen, mit einer maßstabsgerechten Bebauung in Form von zwei Gebäuden zu bebauen. Aus städtebaulicher Sicht können die langen und untergenutzten Flurstücke nachverdichtet werden. Ebenfalls Nachverdichtungspotenzial besitzt das Flurstück 354/9, welches in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen wird.

Die geplante bauliche Struktur ergänzt die Lücke zwischen der Fauslerstraße und der privaten Erschließungsstraße westlich der Sägmühlstraße und schließt somit den Block unter Beibehaltung eines grünen Innenbereichs. Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Fortführung der aus dem Rechtsvorläufer angedeuteten Blockrandstruktur

Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und es ergeben sich keine planverändernden Inhalte. Somit wird beantragt den Satzungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 14.07.2021 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 04.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Handwerkskammer Region Stuttgart, IHK Region Stuttgart, NABU, Netze BW, Polizei Kirchheim unter Teck, Vodafone BW GmbH, VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen.

Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung haben rein klarstellenden Charakter oder beziehen sich auf die Begründung und bedürfen daher aus Sicht der Verwaltung keiner erneuten öffentlichen Auslegung.

Folgende Ergänzungen wurden getroffen:

- Ergänzung des Hinweises 3.8
- Ergänzung Textteil 2.5
- Berichtigung Flurstücknummer
- Anpassung der Begründung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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.
Die kleinteilige Bebauungsstruktur lässt auf eine untergeordnete Rolle von Agglomeration schließen. Weiterhin kann der Bereich mit einer Entfernung zum Ortskern von 0,8 km als ortsnah eingestuft werden. In den Ortskernen ist eine gemischte Nutzungsstruktur ausdrückliches städtebauliches Ziel.

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten

Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Verweis auf bisherige Stellungnahme.

Wird zur Kenntnis genommen. Inhalt wurde bereits im Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung behandelt.

3. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Oberflächengewässer

Hinweis auf hochwasserangepasste Bauweise im HQ_{extrem}.

Wird als Hinweis übernommen.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Empfehlung von Brauchwassernutzung.

Textteil wird ergänzt.

3. Grundwasser

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

II. Naturschutz

Zum Bebauungsplanverfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen sind zu sichern.

Werden über städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird empfohlen neue Baumpflanzungen

Wird zur Kenntnis genommen.
Bestandsbäume unterliegen der
Baumschutzsatzung.

III. Gewerbeaufsicht

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Verweis auf Stellungnahme vom 22.09.2020.

Wird zur Kenntnis genommen.
Inhalt wurde bereits im Bebauungsplan zur
öffentlichen Auslegung behandelt.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Berichtigung Flurstücknummer außerhalb des
Geltungsbereichs.

Wird im Bebauungsplan berichtigt.

VI. Straßenbauamt

Keine Einwendungen oder Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Ergänzung der Begründung um Anbindung
des ÖPNV.

Begründung wird ergänzt.

VIII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

Verweis auf Stellungnahme vom 22.09.2020.

Wird zur Kenntnis genommen.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Verweis auf Stellungnahme vom 22.09.2020.

Wird zur Kenntnis genommen.

X. Koordinierungsstelle Baurecht

Berücksichtigung des Landes-
Kreislaufwirtschaftsgesetzes in der
Bauleitplanung.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der
Baufenster ist so gewählt, dass es zu keinem
bzw. nur geringem Aushub kommt. Das
Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls
Anwendung beim privaten Bauherrn bzw.
beim beauftragten Unternehmer und wird dort
auf Ebene der konkreten Maßnahme
angeführt.
Es ist daher keine weitere Regelung
erforderlich, die den Erdmassenausgleich
regelt.

4. Verband Region Stuttgart

Digitale Planfertigung nach Inkrafttreten

Erfolgt mit der jährlichen Sammelsendung
aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und den Eigentümern 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 zur Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

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 IWU/2021/021 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_{extrem}-Linie

HQ_{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. Atlasten

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.