

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/026

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Struck, Peter
Telefon: +49 7021 502-437

AZ:
Datum: 27.01.2022

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
"In der Au" - 8. Änderung, Gemarkung Kirchheim unter Teck
Planbereich Nr. 22.01/8
- Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	09.03.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.03.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Vorangegangener Verfahrensstand (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahmen (ö)
- Anlage 5 - Stellungnahmen (nö)

BEZUG

„Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „ In der Au“ – 8. Änderung Planbereich Nr. 22.01/8, Gemarkung Kirchheim unter Teck“, (§ 19 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/005)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231
Mitzeichnung von: BMin, 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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Querung des Mühlkanals wird nicht auf Kosten der Stadt hergestellt und unterhalten.

ANTRAG

1. Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften „In der Au“ - 8. Änderung, Gemarkung Kirchheim unter Teck, Planbereich Nr. 22.01/8.
2. Zustimmung zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 18.02.2022.
3. Auftrag an die Verwaltung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch den Bebauungsplan soll der bisher im Gewerbegebiet gelegene Bestand gesichert werden. Eine wohnbauliche Entwicklung im bisher gewerblich genutzten Teil wird damit ausgeschlossen. Im wohnbaulich genutzten Teil wird aus einer bisher nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, eine allgemein zulässige Wohnnutzung.

Durch die geplante private Erschließungsstraße, die an der Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens auf Flurstück Nr. 1111 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „In der Au – 7. Änderung“, Planbereich Nr. 22.01/7, Gemarkung Kirchheim unter Teck vorbeiführen soll und die geplante private Gewässerquerung des Fabrikkanals kann zudem als private Erschließung der gewerblichen Flächen der Firma Waggershauser nördlich des Fabrikkanals und der östlich daran anschließenden Flächen, des Tennisclubs Kirchheim unter Teck genutzt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Um einen Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu minimieren, wird die wohnbauliche Nutzung auf den Bestand beschränkt und der gewerblich genutzte Bereich vor weiterer heranrückender Wohnnutzung geschützt. Bestehende Betriebe im gewerblich genutzten Teil des Mischgebiets genießen Bestandsschutz.

Am 05.02.2020 hat der Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „In der Au“ - 8. Änderung, Planbereich Nr. 22.01/8, Gemarkung Kirchheim unter Teck aufzustellen und den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2020 informiert und um Stellungnahme gebeten. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu: Verband Region Stuttgart, Handwerkskammer Region Stuttgart, Bürgermeisteramt Notzingen, Bürgermeisteramt Dettingen unter Teck, Industrie- und Handelskammer Mittlerer Neckar, Netze BW, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Bund für Umwelt und Naturschutz, Unitymedia GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung, Deutsche Telekom, Landratsamt Esslingen, Regierungspräsidium Stuttgart.

Während der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Anregung

Handwerkskammer Region Stuttgart

Es wird angeregt den als MI II gekennzeichneten Teil als beschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Durch die entstandene Fehlentwicklung des Gebietes dürfen keine Nachteile für Betriebe entstehen. Generell würde eine Beibehaltung der Gewerbegebietsausweisung im gesamten Gebiet begrüßt werden.

Alternativ wird angeregt neben der Ausweisung eines beschränkten Gewerbegebiets statt MI II ein Urbanes Gebiet im Bereich des MI I festzusetzen.

Netze BW

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Erdgas von der Stuttgarter Straße aus ist möglich. Es wird gebeten sich frühzeitig mit dem Anschlussservice der Netze BW bezüglich des elektrischen sowie gasseitigen Leistungsbedarfs in Verbindung zu setzen. Es besteht eine Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sind bei der zuständigen Auskunftsstelle aktuelle Planunterlagen zu beschaffen.

Regierungspräsidium Stuttgart

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird begrüßt. Vor dem Hintergrund, dass im MI II die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) ausgeschlossen werden, wird auf das im Mischgebiet verlangte Gleichgewicht der beiden Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe) hingewiesen.

Es wird um die nachrichtliche Übernahme von folgendem Hinweis gebeten:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: bronzezeitliche Gräber. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Verband Region Stuttgart

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Private Anregung

Es wird eine Änderung von Gewerbe- zu Mischgebiet geben. Aufgrund der Änderung besteht die Befürchtung, als Mieter einer der Gewerbehallen im betroffenen Gebiet, dass durch das Betreiben einer Schreinerei,

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, für die vorhandenen Wohngebäude auch eine Nutzung für nicht Betriebsinhaber zu ermöglichen. Die Unterscheidung zwischen MI I und MI II dient der Unterteilung des Mischgebiets in einen Teil der wohnbaulich genutzt wird und einen Teil der auch weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Hier genießen genehmigte Betriebe Bestandsschutz. Eine wohnbauliche Nutzung über den Bestand hinaus lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die beiden Hauptnutzungen sind vertreten und in ihrer Lage den Teilflächen MI I und MI II zugeordnet.

Wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans eingefügt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Nur im MI I wo sich auch schon Wohngebäude befinden, wird eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Im MI II werden Wohngebäude auch künftig nicht zugelassen. Ein genehmigter Gewerbebetrieb genießt hier Bestandsschutz.

Probleme mit potenziellen Anwohnern entstehen könnten. Durch die Bebauungsplanänderung ändern sich die zulässigen Lärmpegel. Es wird befürchtet, dass sich Anwohner durch die Lärmemissionen der Schreinerei belästigt fühlen.

Landratsamt Esslingen

Im weiteren Verfahren sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bei der Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob eine Versickerung schadlos möglich ist.

Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

Es bestehen zunächst keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Standortbedingt wird das Plangebiet vermehrt durch Verkehrslärm von der Stuttgarter Straße beaufschlagt.

Ein Schutz der Wohngebäude entlang der Stuttgarter Straße in diesem Bereich durch Einfriedungen und dichten Bewuchs ist inzwischen erfolgt.

Hinsichtlich der östlich angrenzenden Tennisanlage wird auf die Untersuchung Geräuschmissionsschutz in der Bauleitplanung hingewiesen, wonach es eines Abstands zwischen einem Tennisplatz und einem Mischgebiet von 70 bis 108 m bedarf.

Es wird davon ausgegangen, dass die Tennisplätze auf Flurstück 1111 entfallen und der Abstand zwischen dem Gebäude 102/1 und einem Tennisplatz nördlich des Fabrikkanals dann mindestens 90 m betragen wird. Es wird zusätzlich eine Abschirmung der Tennisplätze durch eine geplante dazwischen liegende Bebauung entstehen.

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten erfolgt ist.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei.

Entsprechend Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Vom Amt für Geoinformation und Vermessung werden verschiedenen Fehler in der Plangrundlage bemängelt.

Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde durch die aktuelle Grundkarte ersetzt.

Es wird angeregt in den Plan mit aufzunehmen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Au“ Planbereich Nr. 22.01 vom 03.07.1980 mit Rechtskraft des Bebauungsplans „In der Au“ – 8. Änderung außer Kraft treten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf § 1 Absatz 5 BauGB wird besonders hingewiesen, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der Nutzbarkeit einer bestehenden Wohnbebauung innerhalb eines umfangreichen Baumbestandes mit geringer Flächenversiegelung. Es wird also einer Verschlechterung entgegen gewirkt. Die Festsetzungen wirken daher klimaneutral.