

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/048

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 24.03.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
"Nördlich des Rathauses"
Planbereich Nr. 01.13
Gemarkung Kirchheim unter Teck
- Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	25.05.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	01.06.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf (ö)
- Anlage 2 - Objektpläne (ö)
- Anlage 3 - Begründung (ö)
- Anlage 4 - Durchführungsvertrag (ö)
- Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ö)
- Anlage 6 - Befunddokumentation (ö)
- Anlage 7 - Stellungnahmen geschwärzt (ö)
- Anlage 8 - Stellungnahmen ungeschwärzt (nö)

BEZUG

- „Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB, Nördlich des Rathauses, Planbereich Nr. 01.13, Gemarkung Kirchheim - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 27.02.2019 (§ 22 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/033)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB "Nördlich des Rathauses", Gemarkung Kirchheim unter Teck, Planbereich Nr. 01.13 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 06.10.2021 (§ 100 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/108)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 240, 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

- Die Verwaltung ist einwohnernah und arbeitet lösungsorientiert.
- Die Stadt Kirchheim unter Teck ist eine attraktive Arbeitgeberin.
- Die Verwaltungsstrukturen sind effektiv und effizient.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<p><i>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.</i></p> <input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u> <input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a
--	---

Durch eine höhere Bebauung wird in einem Bereich, der bereits bebaut war, eine effektivere Nutzung der Fläche erzielt. Da ein Verlust im Bereich des Baumbestandes nicht auszuschließen ist, wird von einem Ausgleich positiver und negativer Wirkungen ausgegangen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Erneuter Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13 Gemarkung Kirchheim unter Teck.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13 Gemarkung Kirchheim unter Teck. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 07.09.2021 / 01.04.2022.
3. Auftrag an die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

ZUSAMMENFASSUNG

Es besteht ein vordringlicher Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Verwaltung. Im Bereich des derzeit bebauten Grundstücks Marktstraße 1 und 3 auf den Flurstücken 25/1 und 25/2 besteht, in unmittelbarer Nähe des historischen Rathauses, eine aus städtebaulicher- und nutzungsstruktureller Sicht geeignete Fläche. Durch den Bebauungsplan, für den mit dieser Sitzungsvorlage ein erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden soll, können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der angestrebten Nutzung innerhalb des geänderten Geltungsbereichs geschaffen werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet, die für den ersten und zweiten Bauabschnitt des geplanten Verwaltungsgebäudes erforderlichen Flächen, einschließlich der angrenzenden Verkehrsfläche mit den bestehenden und geplanten Baumstandorten. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert wird, ist ein erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erforderlich.

Am 06.10.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01,13, Gemarkung Kirchheim unter Teck gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2021 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu: Verband Region Stuttgart, Notzingen, Dettingen unter Teck, Wendlingen am Neckar, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Deutsche Telekom, Vodafone BW, Netze BW, Landratsamt Esslingen, Regierungspräsidium Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Handwerkskammer Region Stuttgart

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

Regierungspräsidium Stuttgart

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich:

Mittelalterliche Siedlung und spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Kirchheim

unter Teck (Archäologische Verdachtsfläche Prüffall Nr.1M) Mittelalterliche Stadtbefestigung und frühneuzeitliche Landesfestung Kirchheim (Kulturdenkmal gem. § 2DSchG Nr.10M) Siedlungsbereich und Bestattungen der Merowingerzeit (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 22)

Es wird daher eine bauhistorische Erkundung und Dokumentation der evtl. auch im Bestand erhaltenen älteren Grabensohle für den hier fraglichen Bereich erforderlich.

Es wird um die Übernahme und Berücksichtigung folgender Anregung gebeten:

Anregung 1 zur Erfordernis der Denkmalrechtlichen Genehmigung.

Anregung 2 Unterlagen zu Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet sollten zur frühzeitigen Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de) eingereicht werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige baugeschichtliche Untersuchungen, archäologische Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

Landratsamt Esslingen

Die Abwasserbehandlung und Regenwasserbehandlung ist gemäß Schmutzfrachtberechnung 2017 im Einzugsgebiet der Kläranlage des Gruppenklärwerks ordnungsgemäß möglich. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem.

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine Rückhaltung (30l je m² versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10l/s*ha Einzugsgebietsfläche empfohlen.

Folgende Hinweise sollten in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden: Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Auf das vorhandene Baugrundgutachten und die sich daraus ableitenden Folgerungen wird hingewiesen: Sollten Unterkellerungen und sonstige Eingriffe bis in den nach den durchgeführten Baugrunderkundungen zu erwartenden Grundwasserschwankungs-

Es wurde eine Befunddokumentation für den Natursteinkanal im Bereich der Marktstraße 1 und 3 erstellt.

Die Anregungen 1 und 2 werden als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Das geforderte Rückhaltevolumen und der empfohlene Drosselabfluss wurden bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

bereich geplant sein, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind dann frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zur fachgerechten Behandlung artenschutzrechtlicher Belange ist zwingend eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse in Auftrag zu geben.

Entgegen den Ausführungen in der Begründung auf Seite 5 ist eine Verschiebung der artenschutzrechtlichen Untersuchung auf die Vollzugsebene bei einem konkreten Vorhaben nicht möglich und daher auf der Ebene der Bauleitplanung – im Hinblick auf die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes – abzuarbeiten.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge der vorausgegangen Nutzungen erfolgt ist.

Hinweis auf gesundheitliche Folgen erhöhter Lärmbelastung.

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Außerhalb des Geltungsbereichs fehlen die Flurstücknummern 1/000, 71/000, 331/000 und 482/000.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung / Planungs-ermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfall hinsichtlich des Belangs Erdmassenausgleich vor.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, nach der ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatschG ausgeschlossen werden kann

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Bodenbelastungen wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens überprüft.

Im Bereich Marktstraße 1 und 3 und dem Rollschuhplatz wurden im Rahmen der Lärmaktionsplanung Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und am Tag unter 50 dB(A) festgestellt.

Die Flurstücknummern werden ergänzt.

Der Geltungsbereich liegt in einem in Bezug auf die Belange der Denkmalpflege sensiblen Bereichs. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass in den angrenzenden Flächen die Aushubmassen des Kelleraushubs dieses Bauvorhabens vollständig untergebracht werden können. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Netze BW

Vor Beginn der Bauarbeiten müssen die bestehenden Kabelverteilerschränke, im Bereich des Geltungsbereichs, vom Stromnetz abgetrennt werden.

Das geplante Gebäude kann bei entsprechendem Interesse des Bauherren an das vorhandene Erdgasnetz angeschlossen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Initiative FahrRad / Agenda 2030

Da die am Widerholtplatz befindliche Radabstellanlage sowie die neuen Stellplätze neben dem Rathaus beständig ausgelastet sind, sollten im Außenbereich des neuen Verwaltungsgebäudes weitere möglichst überdachte Radabstellplätze geschaffen werden. (Die im UG des Gebäudes vorgesehenen Stellplätze sind wohl eher für die Mitarbeiter der Stadt vorgesehen.)

Es ist geplant, die Nutzung der im Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes vorgesehenen Radabstellplätze für die Öffentlichkeit zu prüfen. Weiterhin werden laufend Abstellmöglichkeiten für Räder im innerstädtischen Bereich bedarfsorientiert geprüft und nachgerüstet.