

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/021

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 25.04.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rossbergstraße -
 Hohenbolweg" - 9. Änderung
 gemäß § 13 a BauGB
 Gemarkung Kirchheim
 Planbereich 17.01/9
 - Auslegungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan zur Auslegung_20211111_20220425 (ö)
- Anlage 02 - Begründung_20211111_20220428 (ö)
- Anlage 03 - Objektpläne Auslegung_20220413_(ö)
- Anlage 04 - Stellungnahme frühzeitige Beteiligung geschwärzt (ö)
- Anlage 05 - Bestandsaufnahme Bäume Weisestraße Kirchheim_20211020 (ö)
- Anlage 06 - Artenschutzrechtliche Prüfung Weisestraße Kirchheim_20211005 (ö)
- Anlage 07 - Dokumentation Nistkästen_20211105 (ö)
- Anlage 08 - Dokumentation Baumtorso Weisestraße Kirchheim_20220224 (ö)
- Anlage 09 - Dokumentation Umsetzung Blaustern_20220315 (ö)
- Anlage 10 - Baugrundgutachten mit Anlagen_20200430 (ö)
- Anlage 11 - Entwässerungskonzept_20220427 (ö)
- Anlage 12 - BPlan zur Aufstellung_20211111 (ö)
- Anlage 13 - Durchführungsvertrag (ö)
- Anlage 14 - Stellungnahme frühzeitige Beteiligung (nö)
- Anlage 15 - Vereinbarung Umpflanzung Blaustern Weisestraße Kirchheim_20220302 (nö)

BEZUG

- Aktueller Sachstand zum Erhalt des Schweizerhauses sowie des Baumbestandes im Weisepark zuletzt in der Sitzung des Ältestenrates vom 22.06.2021 (§ 20 Ziffer 4 nö)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rossbergstraße – Hohenbolweg“ – 9. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich 17.01/9 – Aufstellungsbeschluss“ aus der Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2021, (§ 150 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/162)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 240, 310, 340, 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

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<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>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input checked="" type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Kosten für das Gutachten werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kosten für die Nutzung des Schweizerhauses sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes vom 11.11.2021 / 25.04.2022.
3. Zustimmung zu den Objektplänen und dem Freiflächengestaltungsplan vom 13.04.2022.
4. Zustimmung zur Begründung vom 11.11.2021 / 28.04.2022.
5. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrags.
6. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rossbergstraße-Hohenbolweg“- 9. Änderung, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 17.09/1, die Objektpläne und die Begründung (Entwurf) 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 von Wohnraum in ortsbild- und standortgerechter Baukubatur
- Städtebauliches Freistellen des denkmalgeschützten Schweizerhauses
- Erhalt der prägenden Freiraumstruktur entlang der Weisestraße

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Maßgeblich beziehen sich die Anregungen auf die Hinweise, Entwässerung, die gewerbliche Prägung und den Artenschutz.

Die Anregungen wurden aufgearbeitet und stehen der Prüfung des Gremiums bevor, zur Fassung des Auslegungsbeschlusses. Ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wurde erarbeitet.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Anpassung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Die Herstellung der Gebäude sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch bewirkt die bauliche Aktivierung der derzeit gering bebauten Fläche die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf bereits beanspruchten Flächen und vermeidet somit die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich.

Die Lage ist im Stadtgebiet integriert und die Besorgungen des täglichen Bedarfs können im Sinne der Stadt der kurzen Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad erfolgen.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind Maßnahmen (bspw. Dachbegrünung, Photovoltaik, Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzungen) festgesetzt, um so negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Der Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ – 5. Änderung ist am 20.10.1984 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt einen städtebaulichen Entwurf aus den 1980er Jahren im größeren Kontext im südöstlichen Stadtgebiet (zwischen Eichendorffstraße, Dettinger Straße und Tannenbergsstraße) um und bezieht so auch die Flächen südlich der Weisestraße mit ein. Auf der südlichen Seite der Weisestraße existiert ein großes Baufenster. Die Planung eines Investors sieht eine Verschiebung eines Baukörpers in nicht untergeordnetem Maß über die Baugrenze vor, um im Norden den Baumbestand zu schützen und das denkmalgeschützte „Schweizerhaus“ freizustellen. Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

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 wie folgt aufgeführt:

1. Erstellung von Gutachten (Entwässerungskonzept, Artenschutz inkl. Nachweise zur Umsetzung der Maßnahmen).
2. Objektpläne wurden überarbeitet:
 - Grundrisse konkretisiert
 - geringfügige Veränderung der Dachflächenfenster
 - Anlegen eines Müllsammelplatzes im Nordwesten des Grundstücks
3. Zeichnerische Darstellung Bebauungsplan wurde angepasst.
4. Ergänzung der Hinweise.
5. Die Begründung wurde ergänzt.

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 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 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, Deutsche Telekom, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU, Netze BW, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, terranets bw, Vodafone GmbH, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage IWU/2022/021 vollständig beiliegen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken; verdichtete Planung wird begrüßt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Belange sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege

Sicherung des Schweizerhauses wird begrüßt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Einfahrten durch denkmalgeschützte Mauer sind möglich in Abstimmung mit LAD.

Anpassung der Planung in Objektplänen und Bebauungsplan ist erfolgt.
Die Zufahrt befindet sich an der Stelle, an der bereits nicht mehr das ursprüngliche Material verwendet wird.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis Geotechnik

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Verband Region Stuttgart

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung,
Regenwasserbehandlung

Angaben zur dezentralen Entwässerung.

Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und liegt den Auslegungsunterlagen bei.

II. Untere Naturschutzbehörde

Bei Umsetzung der Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Ökologische Baubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen.

Wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

III. Gewerbeaufsicht

Bedenken gegen die Ausweisung eines Mischgebietes aufgrund einseitiger Wohnnutzung.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet eine Wohnbaufläche vor. Die Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Eine Abschottungsfunktion zur Dettinger Straße ist gewährleistet, da der Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche darstellt, die auch über das im Bebauungsplan von 1984 festgesetzte Mischgebiet weiter erhalten bleibt.

Überschreitung der Lärmwerte nach DIN 18005.

Gemäß aktuell ausgelegtem Lärmaktionsplan sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete leicht überschritten, jedoch noch deutlich unter dem gesundheitsgefährdenden Schwellenwert.

IV. Gesundheitsamt

Gegen den Planentwurf bestehen aus umwelthygienischer Sicht keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten betroffen sind.

Das Altlastenkataster beinhaltet keine Eintragungen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Anpassungen des Liegenschaftskatasters.

Wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.

VI. Nahverkehr

Es bestehen keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Mitteilung der Maßgaben (Menge, Abstand Hydranten und Betriebsdruck) für die Löschwasserversorgung.

Die Maßgaben sind eingehalten. Begründung wurde ergänzt.

2. Flächen für die Feuerwehr

Angaben für Feuerwehraufstellflächen.

Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, es dürften keine Probleme bestehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IX. Umweltschutzamt

Verweis auf das
Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG)

Wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Planung sieht einen größeren Erdaushub lediglich für die Tiefgarage vor bzw. definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation des bestehenden Geländes. Über die Tiefgaragen und Kellerräume wird die Parkierung geordnet unter die Erde gebracht, sodass oberirdisch keine Versiegelung für Stellplätze und Nebenanlagen notwendig wird.

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 (bspw. in der Höhenlage der Straßen), die den Erdmassenausgleich regelt, zumal der Geltungsbereich im Bestand liegt und so die Innenentwicklung gestärkt wird.

5. Handwerkskammer Region Stuttgart

Keine Bedenken oder Anregungen. Es wird jedoch darum gebeten, dass die ausgewiesene Mischgebietenutzung nicht schleichend zum Wohngebiet wird.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet eine Wohnbaufläche vor. Die Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Eine Abschottungsfunktion zur Dettinger Straße ist gewährleistet, da der Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche darstellt, die auch über das im Bebauungsplan von 1984 festgesetzte Mischgebiet weiter erhalten bleibt.

6. BUND

1.a) Investor von Seiten der Stadtverwaltung auf fachgerechte Sicherung der verbleibenden Bäume und Sträucher hinweisen.

Das Bundesnaturschutzgesetz, die Vorgaben der Baumschutzsatzung und die Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind anzuwenden. Der Investor ist über den bisherigen Prozess sensibilisiert.

Eine baubiologische Überwachung (inkl. Baumbiologischer Begleitung) wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

1.b) Absicherung der unbebauten Fläche um das Schweizerhaus vor unbefugtem Zutritt.

Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Die Stadtverwaltung hat keine über die o.g. Regelungen hinausgehende Verfügung.

2. Bitte an die Stadtverwaltung das Einpflegen von Schutzvorgaben in das Nutzungskonzept zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen. Belang wird im Rahmen der Ausgestaltung des Nutzungskonzepts berücksichtigt, was jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

7. Privatperson

Sind die Bäume 8+9 von Fällung betroffen?

Im aktualisierten Erdgeschossgrundriss sind die Bäume enthalten. Die Bäume 8 und 9 bleiben bestehen.

Sichtung eines Hirschkäfers 2019/2020 im Bereich der Glascontainer östlich des Geltungsbereichs

Wird zur Kenntnis genommen. Die Artenschutzuntersuchung wurde auch für die Artengruppe Käfer durchgeführt.

Verkotung durch Rabenkrähen

Wird zur Kenntnis genommen.

Durchführungsvertrag:

Zwischen Stadt und Vorhabenträger ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Es ist vorgesehen als wesentliche Inhalte insbesondere folgende Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln: Erforderliche Gutachtenkosten durch den Vorhabenträger und Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.

Sonstiges:

Da die Bebauungsplanänderung keine Vergrößerung des Bauvolumens im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur Folge hat, fällt das Vorhaben nicht unter die Regelung der Sozialbauverpflichtung.

Die Nutzung des Schweizerhauses wird über einen separaten Vertrag außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Hierin wird u.a. die Zugänglichkeit für Besucherinnen und Besucher und die Pflege, sowie die Nutzung des Schweizerhauses geregelt.