

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2022/028

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
 Telefon:

AZ:
 Datum: 17.05.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "In der Au - 7. Änderung"
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 22.01/7
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss

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

ANLAGEN

- Anlage 01 - Eingegangene Stellungnahmen geschwärzt (ö)
- Anlage 02 - Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich (ö)
- Anlage 03 - Objektpläne Planunterlagen (ö)
- Anlage 04 - Begründung (ö)
- Anlage 05 - Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan TCK-Gelände in Kirchheim unter Teck/Büro Heine und Jud, Stuttgart - Novemer 2017 (ö)
- Anlage 06 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) TCK Nachnutzung Süd, Kirchheim unter Teck/Büro StadtLandFluss, Nürtingen - August 2019 (ö)
- Anlage 07 - Gewässerökologische Untersuchung an Kegelesbach und Mühlbach in Kirchheim unter Teck/Lebendiger Neckar Büro am Fluss e.V., Wendlingen - Mai 2019 (ö)
- Anlage 08 - Lageplan mit Abrenzung Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 09 - Objektbezogene Planunterlagen, Aufstellungsbeschluss (ö)
- Anlage 10 - B-Plan Rechtsvorläufer In der Au, mit Deckblatt Planbereich Nr. 22.01 + 22.01 2 – Lageplan (ö)
- Anlage 11 - B-Plan Rechtsvorläufer In der Au - Textteil (ö)
- Anlage 12 - Eingegangene Stellungnahmen nicht geschwärzt (nö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 240, 350, 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 checked="" 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 type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input 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:

Voraussetzung für die Veräußerung und städtebauliche Neuordnung der Flächen im Plangebiet ist die Verlagerung bzw. Neuorganisation und ggf. Erweiterung der bisher im Geltungsbereich ausgeübten Nutzungen, auf Flächen nördlich des Fabrikkanals.

Beabsichtigt ist dabei die Einbeziehung von heute im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücksflächen, für Zwecke der Erweiterung und des Neubaus der Tennisanlagen. Ob und ggf. in welchem Umfang sich daraus finanzielle Auswirkungen für die Stadt ergeben, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend zu beurteilen.

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 veränderten Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (= Verkleinerung des Geltungsbereichs im westlichen Teil des Plangebiets, aufgrund der veränderten Erschließungskonzeption), als Grundlage für die weitere Durchführung des Bauleitplanverfahrens.
3. Zustimmung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 08.01.2018 / 01.02.2018 / 20.06.2022 und zu den objektbezogenen Planunterlagen des Vorhabenträgers vom 08.06.2022 – Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten und vom 01.06.2022 – Außenanlagenplan.
4. Zustimmung zu den wesentlichen Inhalten eines zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
5. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB „In der Au“-7. Änderung, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 22.01/7, vom 08.01.2018 / 01.02.2018 / 20.06.2022 und die objektbezogenen Planunterlagen (insbesondere Grundrisse, Schnitte, Ansichten) des Büros Ipundh, vom 08.06.2022, Außenanlagenplan vom 01.06.2022 sowie die Begründung (Entwurf) vom 08.01.2018 / 01.02.2018 / 20.06.2022 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

Der Tennisclub Kirchheim (TCK) beabsichtigt sein Vereinsgelände südlich des Mühlkanals und nördlich der Arnulfstraße aufzugeben und zum Zwecke der Neubebauung an einen Bauträger zu veräußern. Als Voraussetzung dafür sollen die heute dort vorhandenen Nutzungen auf Flächen nördlich des Mühlkanals verlegt werden. Auf der Grundlage des heute rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind diese Zielsetzungen nicht umsetzbar.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Au“ - 7. Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geschaffen werden.

Einschätzung der Klimawirkung der Maßnahmen, die im Rahmen der Sitzungsvorlage beantragt werden

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebaubarkeit und bauliche Nachnutzung einer Fläche innerhalb des baulichen Zusammenhangs. Durch die Schaffung von Wohnflächen und gewerblichen Flächen in einem bisher durch den Tennisclub als Vereinsgelände genutzten Bereich, kann der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, entgegengewirkt werden. Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden durch die hier vorhandenen Tennisplätze, die durch das Vereinsgebäude beanspruchte Grundfläche und die zugehörigen befestigten Parkierungsflächen bereits heute in einem vergleichbaren Umfang, wie nach erfolgter

Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung, versiegelt. Auch die Flächen nördlich des Fabrikkanals, die künftig als Stellplatzflächen in Zuordnung zur geplanten Neubebauung genutzt werden sollen, sind im heutigen Zustand durch die hier vorhandenen Tennisplätze weitgehend versiegelt. Durch die angestrebte bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes, mit drei, über einem durchgängigen Sockelgeschoss errichteten Geschossbauten, mit bis zu sechs Geschossebenen und die dadurch erreichbare Verdichtung, kann auf die ansonsten dafür erforderliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, mit der daraus resultierenden Versiegelung, verzichtet werden. Die Möglichkeit zur Nutzung vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Verkehr) innerhalb des Siedlungsbereichs, kann zu einer Verminderung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Als Kompensationsmaßnahmen für die angestrebte Bebauung, sieht die Planung eine Begrünung der Dachflächen der Geschossbauten und deren Nutzung als Standort für Photovoltaikanlagen sowie die zumindest in Teilen wirksame Erdüberdeckung des Sockelgeschosses, mit einer Höhe der Erdschicht von ca. 0,6 Meter, vor. Der vorhandene Baumbestand, insbesondere im Zuge des am nördlichen Plangebietsrand verlaufenden Fabrikkanals, soll soweit wie möglich erhalten werden. Im Geltungsbereich des Bauleitplans wird dieser Grünbestand durch die Ausweisung entsprechender Pflanzbindungsfestsetzungen gesichert. Die auf der Grundlage der Freianlagenplanung für das Bauvorhaben neu zu pflanzenden Einzelbäume werden im Bauleitplan durch Pflanzgebotsfestsetzungen gesichert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.02.2018, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Au“ - 7. Änderung, Planbereich Nr. 22.01/7, gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in seinem westlichen Teil verkleinert. Diese Teilflächen werden in den Geltungsbereich des ebenfalls im Verfahren der Bauleitplanung befindlichen Bebauungsplans „In der Au“ - 8. Änderung, Planbereich Nr. 22.01/8, einbezogen. Nach seiner Rechtskraft wird dieser Bebauungsplan die bauliche Nutzung der Flächen westlich des bisherigen Vereinsgeländes des TCK regeln.

Grund für die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs ist eine veränderte Erschließungskonzeption für das geplante Bauvorhaben. Anstelle einer Fahrerschließung von Norden ist nunmehr beabsichtigt, die Zufahrt zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die z. T. als offene Stellplätze auf den Flächen nördlich des Mühlkanals und z. T. in Form einer Tiefgarage, die im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben auf der Südseite des Mühlkanals nachgewiesen werden sollen, von der Stuttgarter Straße aus, über die westlich angrenzenden Flächen, zu regeln.

Durch die Festsetzung einer entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche auf dem westlich angrenzenden Privatgrundstück wird diese Erschließung im zugehörigen Bebauungsplan öffentlich-rechtlich gesichert.

Für die Anfahrbarkeit der Stellplatzflächen nördlich des Mühlkanals wird dabei die Herstellung eines für den Kfz-Verkehr befahrbaren Brückenbauwerks erforderlich. Planungsrechtlich gesichert wird dieses Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 22.01/8.

Der im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher enthaltene Standort für ein geplantes befahrbares Brückenbauwerk kann danach auf eine Nutzung durch den nicht motorisierten Verkehr beschränkt werden.

Die dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung soll auf dieser planungsrechtlichen Grundlage beantragt werden.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird das Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB, im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Die durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglichte höhere Nutzung löst voraussichtlich Nachveranlagungen zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag aus.

Eine Modifizierung der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Objektplanung, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Grundflächen der einzelnen Baukörper, deren Höhenentwicklung und Lage auf dem Grundstück – wurde im Gestaltungsbeirat, zuletzt in seiner Sitzung am 10.10.2018, zustimmend diskutiert.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwischen Stadt und Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen und im Vorfeld vom Bauherrn zu unterzeichnen.

Es ist vorgesehen, als wesentliche Inhalte insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln.

- Beteiligung des Bauherrn an den anfallenden Planungskosten.
- Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.
- Übernahme der Kosten für im Bebauungsplanverfahren ggf. erforderlich werdende weitergehende Untersuchungen oder Gutachten (z. B. zum Artenschutz, Schallschutz, Entwässerungskonzept, zu den Untergrundverhältnissen, Grundwasserständen, zu Altlasten etc.) durch den Bauherrn.
- Übernahme der Kosten für Untersuchungen zur Bodenarchäologie durch den Bauherrn.
- Durchführung erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren und Übernahme der dafür entstehenden Kosten durch den Bauherrn.
- Regelung der Kostenübernahme für die aus der Erschließung des Plangebietes resultierenden Kosten durch den Bauherrn.
- Darstellung der erforderlichen Begrünungsmaßnahmen (z. B. der Dachflächen, im Bereich des angrenzenden Gewässers) sowie des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Grünbestandes durch Vorlage eines qualifizierten Begrünungs- und Bepflanzungsplanes.
- Durch ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass für die angestrebte Wohnnutzung die dabei zu berücksichtigenden Lärmwerte bzw. Richtpegelwerte eingehalten werden.

Weitere Regelungsinhalte ergeben sich ggf. noch aus den im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung abgegebenen fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Behörden, z. B. zu den zwischenzeitlich vorliegenden gutachterlichen Aussagen zum Schallschutz / Artenschutz.

Aufgrund des Umfangs, der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Geschossflächen für Wohnnutzung, greifen hier die vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze für die Bereitstellung preiswerten Wohnraums in Form von Mietwohnungen, durch den Maßnahmenträger (Sozialbauverpflichtung). Zur Sicherheit dieser Zielsetzung ist mit dem Bauherrn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (z. B. im Rahmen des Durchführungsvertrages) zu treffen.

Aus den o. g. Gründen ist vorgesehen, dass dem Gemeinderat der vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag zum Zeitpunkt vor der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung zur Zustimmung vorgelegt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dieser Sachlage die in § 33 BauGB genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung nicht vorliegen und eine baurechtliche Genehmigung erst nach dem Satzungsbeschluss und der Zustimmung des Gemeinderats zum Durchführungsvertrag erteilt werden kann.

Als weitere Voraussetzung für die baurechtliche Zulassung des Vorhabens ist noch der Nachweis über dessen gesicherte Erschließung zu führen.

In der Zeit vom 23.02. bis 27.03.2018 fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.02.2018 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 27.03.2018 zur Planung zu äußern.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Stellungnahmen abgegeben: Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen, BUND, Evangelisches Dekanat, Handwerkskammer Region Stuttgart, Katholisches Pfarramt, Polizeirevier Kirchheim, Unitymedia BW, Verband Region Stuttgart, VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen und der geschäftsführende Schulleiter haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Stellungnahmen der übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopien beigelegt.

Anregungen und Stellungnahmen

1. Deutsche Telekom

Hingewiesen wird auf die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb auch weiterhin gewährleistet bleiben muss.

2. Netze BW

Es erfolgt der Hinweis auf den umfangreichen Bestand an Versorgungsleitungen (Strom und Gas) im Plangebiet.

Sollten die Leitungen im Zuge der Neubebauung in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein, wird auf der Grundlage dazu bestehender privatrechtlicher Regelungen deren Umlegung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gebäudebestand südlich des Mühlkanals soll abgebrochen und die Fläche insgesamt neu bebaut werden. Hierbei handelt es sich um das Bauvorhaben eines privaten Maßnahmenträgers.

Die im Zuge der anstehenden Neubaumaßnahmen zu erwartenden Eingriffen in die vorhandenen Telekommunikationslinien sind zwischen dem Vorhabenträger, als Verursacher der Eingriffe und der Telekom, auch hinsichtlich der Kostentragung, abzustimmen.

Die ggf. erforderliche Um- bzw. Neuverlegung von Strom- bzw. Gasversorgungsleitungen im Plangebiet, einschließlich der Frage der Kostenübernahme, ist zwischen dem Leitungsträger und dem privaten Bauherrn, als Verursacher für die ggf. erforderlichen Maßnahmen, abzustimmen.

3. IHK Region Stuttgart

Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im Umfeld des Plangebietes müssen gewährleistet sein. Es wird davon ausgegangen, dass die weiteren Planungen mit den betroffenen angrenzenden Betrieben abgestimmt werden.

Nach der Art der Nutzung erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Umwidmung einer Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Tennisplatz, zu einer Fläche, auf der, im Sinne einer gemischten Nutzung, Wohnen und mit dem Wohnen zu vereinbarende gewerbliche Nutzung umgesetzt werden kann.

Für die Bauflächen südlich und östlich der bisherigen Tennisanlage setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Au“ ein Mischgebiet und für die unmittelbar westlich angrenzenden Flächen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Auf Initiative und Anregung der dort ansässigen Grundstückseigentümer befindet sich für die Flächen westlich des Plangebietes derzeit ein Bebauungsplan im Verfahren, der die Umwidmung dieses Bereichs in ein Mischgebiet zum Inhalt hat.

Dieser Bebauungsplan soll der planungsrechtlichen Sicherung der dort eingetretenen städtebaulichen Entwicklung dienen.

Weiterhin liegt für die beabsichtigte Bebauung des bisherigen Vereinsgeländes eine schalltechnische Untersuchung vor, die auch die Wechselwirkungen von Planung und Bestand betrachtet.

4. Regierungspräsidium Stuttgart

Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG römische frühmittelalterliche Siedlung, frühlatènezeitliches Grab. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Genannt werden die bei beabsichtigten Bodeneingriffen zu berücksichtigenden und zu beachtenden Randbedingungen, wie z. B. archäologische Sondagen im Vorfeld von Bodeneingriffen und auf Kosten des Vorhabenträgers.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG.

Ebenso die Benennung, der bei anstehenden Bodeneingriffen zu berücksichtigenden Randbedingungen und deren Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan..

5. Regierungspräsidium Freiburg

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Es werden Hinweise zur Geotechnik im Plangebiet gegeben.

Die Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6. Landratsamt Esslingen

Gesundheitsamt

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung im Hinblick auf Altlasten oder andere Bodenbelastungen im Plangebiet erfolgt ist.

In der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zum vorliegenden Bauleitplan wird ausgeführt, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nördlich des Fabrikkanals im Bereich der Altablagerung "Untere Au II" befindet.

Aus diesem Grund sind im Bereich der Altablagerung anstehende Tiefbauarbeiten gutachterlich zu begleiten, Pkw-Stellplätze wasserundurchlässig zu gestalten und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser muss außerhalb der belasteten Flächen erfolgen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Niederschlagswasseranteil an der anfallenden Abwassermenge ist möglichst zu reduzieren.

Angeregt wird die Berücksichtigung von Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts für das Plangebiet, das vom Vorhabenträger vorzulegen ist, sind die geplanten Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser darzustellen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Naturschutz

Das Vorhaben macht einen Eingriff in die Gehölzbestände des Grundstücks und des Fließgewässers erforderlich.

Baumfällungen sollen möglichst vermieden und Ersatzpflanzungen planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme sind eine Habitatpotenzialanalyse und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen.

Durch das Büro StadtLandFluss wurden die von der unteren Naturschutzbehörde geforderten Untersuchungen erarbeitet. Zusätzlich liegt für den Bereich des nördlich angrenzenden Mühlkanals das Ergebnis einer Gewässeruntersuchung vor.

Die zu erhaltenden und die im Zuge der Baumaßnahmen neu zu pflanzenden Bäume, werden im Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die zeichnerische Darstellung entsprechender Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

Oberirdische Gewässer

Für den Bau der geplanten Brücke über den Mühlkanal wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

In der nun überarbeiteten Planung wird die beabsichtigte Erschließungskonzeption modifiziert.

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Brückenbauwerk, das den südlichen Planbereich mit der nördlich vorgesehenen Stellplatzfläche verbindet, wird lediglich mit der Funktion einer Fußgängerbrücke geplant und soll auf der Grundlage einer dafür erforderlichen wasserrechtlichen

Genehmigung errichtet werden.

Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung

Die Vorgaben über die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers sind zu berücksichtigen und anzuwenden.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist mit dem WBA und der Stadt abzustimmen.

Für eine gedrosselte Einleitung in ein Gewässer oder ins Grundwasser ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Soweit möglich und nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse, ist Niederschlagswasser über eine durchwurzelbare Bodenschicht von mindestens 30 cm Dicke zu versickern oder gedrosselt und über eine offene Mulde in den angrenzenden Mühlkanal einzuleiten.

Im weiteren Verfahren ist durch den Vorhabenträger ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen und mit dem Landratsamt und der Stadt abzustimmen.

Aufgrund der bekannten Bodenbelastungen sind im Bereich der Altablagerung offene Stellplätze wasserundurchlässig zu gestalten.

In die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

Grundwasserschutz

Für die Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes werden fachliche Hinweise, u. a. zur Herstellung von Tiefgaragen, gegeben und es wird deren Aufnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen.

Die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden der Anregung entsprechend ergänzt.

Bodenschutz- und Altlastenkataster

Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst Teilflächen der Altablagerung „Untere Au II“, nördlich des Mühlkanals.

Tiefbauarbeiten und die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial in diesem Bereich müssen daher unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser, auch aus dem Bereich der geplanten Stellplätze, in die Fläche der Altablagerung, ist nicht erlaubt.

In den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf das Thema Altlasten hingewiesen.

Gewerbeaufsichtsamt

Die städtebauliche Neuordnung des Vereinsgeländes führt zu einer Konzentration der nutzbaren Tennisplätze auf den Flächen nördlich des Mühlkanals, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Hingewiesen wird auf die Sportanlagenlärmverordnung, die einzuhaltenden Richtwerte der 18. BImSchV und eine Untersuchung des Landesverkehrsministeriums zum

Für die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen, regelt der derzeit ebenfalls im Bauleitplanverfahren befindliche Bebauungsplan, Planbereich Nr. 22.01/8, die planungsrechtliche Umwidmung dieser Fläche in ein Mischgebiet, nach der Art der zulässigen Nutzung. Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ing.büros Heine und Jud

„Geräuschimmissionsschutz in der Bauleitplanung“. Danach bedarf es zur Einhaltung der Richtpegelwerte der 18. BImSchV bestimmter Schutzabstände zwischen einem Mischgebiet und einem Tennisplatz. Wird, wie im vorliegenden Fall, dieses erforderliche Abstandsmaß unterschritten, wird dringend ein detailliertes Lärmgutachten empfohlen.

werden, unter Berücksichtigung der beabsichtigten Neuordnung der Sportanlagen, an den geplanten Gebäuden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Die genannte Untersuchung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt.

Die während des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung aus dem Kreis der Öffentlichkeit eingegangenen Bedenken und Anregungen sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachfolgend aufgeführt, Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Private Stellungnahme

Die Planung in der Fassung des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung wird aus verschiedenen Gründen als rechtswidrig und gegen nachbarschützende Rechte verstoßend, bewertet. Bedenken bestehen gegen die beabsichtigte (Fahr-) Erschließung aus nördlicher Richtung. Eine solche Planung steht auch im Widerspruch zu dem für diesen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplan und zu den Grundstücksverhältnissen, aufgrund der dort durchgeführten Umlegung.

Im überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach der eingeleiteten und im Verfahren befindlichen Bauleitplanung für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen („In der Au“-8. Änderung, Planbereich Nr. 22.01/8), wird die Erschließungskonzeption des Plangebiets für den Fahrverkehr modifiziert.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern der dortigen Flächen soll die Fahrerschließung des Plangebiets von der Stuttgarter Straße aus, über die westlich angrenzenden Grundstücksflächen, erfolgen. Zu diesem Zweck wird dort, im zu ändernden Bebauungsplan für diesen Bereich, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Über diese zusätzlich privatrechtlich zu sichernde Erschließungsfläche, erfolgt die (Fahr-) Erschließung des ehemaligen Vereinsgeländes südlich des Fabrikkanals. Durch die Weiterführung dieser privaten Erschließungsfläche nach Norden werden die dort im Bauleitplan festgesetzten Stellplatzflächen erschlossen. Zu diesem Zweck wird der Neubau eines Brückenbauwerks über den Mühlkanal erforderlich.

Kritisch hingewiesen wird auf das bereits vor längerer Zeit durchgeführte Umlegungsverfahren und die auf dieser Grundlage noch nicht umgesetzten Erschließungsmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant.

Es erfolgt der Hinweis auf die zu erwartende Immissionsbelastung im Plangebiet und auf das Erfordernis einer Einhaltung der für das

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud, aus dem Jahr 2017, kommt zum

Mischgebiet geltenden Richtwerte der TA Lärm.

Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete im Hinblick auf den Spielbetrieb der neu zu organisierenden Tennisanlage eingehalten werden. Diese schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch dem Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt.

Als erforderlich angesehen wird die Vorlage eines Schallgutachtens auch in Bezug auf die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehene Wohnnutzung, die an das westlich davon gelegene und planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet angrenzt. Ebenso ist in diesem Zusammenhang die Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit der beabsichtigten Neuordnung der Tennisanlagen zu betrachten.

Für die bisherige Gewerbegebietsfläche westlich des Plangebiets setzt der im Verfahren der Bauleitplanung befindliche Bebauungsplan, Planbereich Nr. 22.01/8, künftig ein „Mischgebiet“ fest. Durch diese Änderung der dort zulässigen Art der Nutzung, die auch den Interessen der dortigen Grundstückseigentümer entspricht, kann die Konfliktsituation einer an ein unbeschränktes Gewerbegebiet heranrückenden Wohnbebauung bewältigt werden.

Bedenken bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Insbesondere in Bezug auf die Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nördlich des Fabrikkanals wird die Frage gestellt, ob hier die im BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegen.

Im Rahmen des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wurden solche Bedenken nicht geäußert. Die in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks 1108, nördlich des Fabrikkanals, ist aktuell Teil der hier vorhandenen Tennisplätze. Diese Fläche soll künftig als Parkierungsfläche für den Nachweis baurechtlich erforderlicher Stellplätze für die angestrebte bauliche Nutzung südlich des Kanals dienen. Diese Bebauung entsteht, als Maßnahme der Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung des bisherigen Vereinsgeländes für bauliche Zwecke.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bauleitplan lagen für den Planbereich noch keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen vor. Dagegen werden Bedenken geäußert.

Vgl. Stellungnahme zu 6. Landratsamt Esslingen, Naturschutz

Unter anderem als Voraussetzung für die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde eine – durch ein Fachbüro erstellte – Habitatpotentialanalyse / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgelegt.