

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/016

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
 Telefon:

AZ: 621.41
 Datum: 06.12.2022

**Bebauungsplan "Ötlingen Mitte II" gemäß § 13 a mit örtlichen
 Bauvorschriften - 4. Änderung
 Planbereich Nr. 44.03/4 Gemarkung Ötlingen
 – Auslegungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	30.01.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	01.02.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.02.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Entwurf zum Bebauungsplan_20220815_20221207 (ö)
- Anlage 02 - Begründung_44034_20220815_20221207 (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahme_Artenschutz_Baumschutz_20220719 (ö)
- Anlage 04 - Schalltechnische_Untersuchung_20220728 (ö)
- Anlage 05 - Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 06 - Machbarkeitsstudie (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen_frühzeitige Beteiligung_geschwärzt (ö)
- Anlage 08 - Stellungnahmen_frühzeitige Beteiligung_ungeschwärzt (nö)

BEZUG

„Bebauungsplan gemäß § 13 a mit örtlichen Bauvorschriften Ötlingen Mitte II - 4. Änderung Planbereich Nr. 44.03/4 Gemarkung Ötlingen – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2022 (§ 117 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/117)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 2x 231

Mitzeichnung von: 120, 240, 320, BMin, EBM, OVOE

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 2

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

Priorität 3

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

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: 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. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen sowie der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ötlingen Mitte II“ - 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 44.03/4, Gemarkung Ötlingen, vom 15.08.2022 / 07.12.2022 und zur Begründung (Entwurf) vom 15.08.2022 / 07.12.2022.
3. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ötlingen Mitte II“ – 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 44.03/4, Gemarkung Ötlingen, vom 15.08.2022 / 07.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Verfahren werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungsangebote
- Bedarfsgerechte Qualifizierung / Aktivierung von Flächen im Innenbereich
- Vermeidung einer Ausweisung neuer, unbeanspruchter Flächen im Außenbereich
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen im Hinblick auf die bauliche Struktur und auf vorhandene Nutzungen in der Umgebung
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Die Anregungen beziehen sich maßgeblich auf die Ergänzungen der Festsetzungen und der Hinweise sowie auf die Parkierungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Bring- und Abholverkehr.

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 die Weiterentwicklung selbiger.

Die Herstellung der baulichen Struktur sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch bewirkt die bauliche Aktivierung der Gemeinbedarfsfläche die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf im Innenbereich liegenden, mindergenutzten Flächen. Eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Zudem trägt die bauliche Aktivierung in Form der Erweiterung des bestehenden Uracher-Kindergartens zur Stärkung der Stadt der kurzen Wege bei, da ortsnahe Betreuungsmöglichkeiten durch kurze, innerstädtische Wege erreichbar sind.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind im räumlichen Geltungsbereich Maßnahmen festgesetzt, um so negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden, um eine bedarfsgerechte Entwicklung gewährleisten zu können. Weiterhin ist dieses Vorhaben Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Kirchheim unter Teck und trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung.

Die frühzeitige Beteiligung ist erfolgt, weshalb nun der Auslegungsbeschluss mit der darauffolgenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgen kann. Im Zuge dessen findet ebenfalls die Beratung und Prüfung der im Beteiligungszeitraum eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen statt.

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Ergänzungen der Festsetzungen
2. Ergänzungen der Begründung
3. Ergänzungen der Hinweise

Sachstand

In seiner Sitzung am 28.09.2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan wird einer im Innenbereich liegenden Fläche eine neue Nutzung zugeführt, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB in zweistufiger Form und unter Verzicht auf eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 25.11.2022 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 07.10.2022. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 11.10.2022 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 25.11.2022 zur Planung zu äußern.

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

BUND, Deutsche Telekom AG, Industrie- und Handelskammer Stuttgart, Stadt Wendlingen am Neckar, Gemeinde Dettingen unter Teck, DB Immobilien AG, Gemeinde Notzingen, Handwerkskammer Stuttgart, Netze BW, terranets bw GmbH, Regierungspräsidium Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, Verband Region Stuttgart, Vodafone BW GmbH.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen (siehe Anlage 07 zur Sitzungsvorlage GR/2023/016).

Die wesentlichen Änderungen/Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Freiburg

Geotechnik

Es wird angeregt, den Textteil des Bebauungsplanes durch folgende Hinweise zu ergänzen:

- Lage des Plangebiets im Verbreitungsbereich von Auenlehm
- Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen
- Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Im Plangebiet findet aktuell keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) statt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise

Hinweis auf das bestehende geologische Kartenwerk und Verweis auf das bestehende Geotop-Kataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen, die im Schreiben aufgeführten Änderungen zum Textteil zu den Punkten 2.2 und 2.5 zu übernehmen.

Der Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

2. Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) nicht bekannten Grundwasserverhältnissen ist nicht auszuschließen, dass Untergeschosse bereits im grundwasserbeeinflussten Bereich liegen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird daher empfohlen.

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird empfohlen, die im Schreiben aufgeführten Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

3. Vorsorgender Bodenschutz Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird angeregt, den Anteil an überbauter / versiegelter Fläche durch effiziente Flächennutzung (Geschossflächenzahl) möglichst gering zu halten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und der bodenschutzrechtlichen Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, der DIN 19731, Ausgabe 1998-05, der DIN 19639, Ausgabe 2019-09 sowie der DIN 18915, Ausgabe 2018-06 wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

II. Untere Naturschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die in der „Stellungnahme zur Erweiterung des Uracher Kindergartens in Ötlingen im Hinblick auf Artenschutz und Baumschutz“ beschriebenen Maßnahmen sind umzusetzen.

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eventuell erforderliche Rodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit, das heißt zwischen 1. Oktober und 28./ 29. Februar, durchgeführt werden.

Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Bei der gegebenen Sachlage bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

1. Lärm

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus umwelthygienischer Sicht keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Abwasserbeseitigung

Auf die Relevanz der dezentralen Niederschlagsbeseitigung wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zur dezentralen Entwässerung sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Altlasten

Ergeben sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf nicht bekannte Belastungen, ist das WBA zu informieren.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

VI. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg vorzusehen.

Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Belang wird im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt.

3. Elektrische Oberleitungen

Auf die Anordnung elektrischer Oberleitungen über baulichen Anlagen wird hingewiesen.

Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Verkehrsanbindung an die geplante Kindergartenerweiterung ist durch die vorhandene Straße „Uracher Straße“ gegeben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.

Wird zur Kenntnis genommen.

IX. Untere Abfallrechtsbehörde

Berücksichtigung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes hinsichtlich des Erdmassenausgleichs in der Bauleitplanung. Daher wird angeregt, dass Angaben bezüglich des Erdmassenausgleichs im weiteren Verfahren nachzureichen sind.

Wird zur Kenntnis genommen.
Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim (privaten) Bauherrn beziehungsweise beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf der Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.
Es ist daher keine weitere Regelung innerhalb des Bebauungsplans erforderlich, die den Erdmassenausgleich regelt.

X. Fachberatung Kindertagesbetreuung

Aus Sicht des Kreisjugendamtes –
Fachberatung Kindertagesbetreuung –
sind gegen den vorliegenden
Bebauungsplanvorentwurf keine Einwände
zu erheben.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Privatperson

Der Mehrbedarf an PKW Stellplätzen ist
nicht nachvollziehbar.

Es werden keine zusätzlichen Parkplätze errichtet.
Das im Bebauungsplan festgesetzte
Parkierungsangebot in Form von sechs PKW-
Stellplätzen wird vom bereits bestehenden
Parkplatz Eisenbahn- / Uracher Straße
entnommen. Das bestehende Parkierungsangebot
bleibt wie bisher erhalten.

Es wird angenommen, dass der
Individualverkehr abnehmen wird, da
PKWs zukünftig teurer werden. Weiterhin
ist es fraglich, warum dem PKW weiterhin
so viel Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Wird zur Kenntnis genommen. Von dem bereits
bestehenden Parkplatz Eisenbahn- / Uracher
Straße werden zudem drei Parkplätze entnommen,
welche für einen überdachten Fahrradstellplatz
vorgesehen sind. Der überdachte Fahrradstellplatz
ist zum Abstellen von 12 Fahrrädern geplant. Der
Mobilitätswende wird somit Rechnung getragen.

Der Erhalt von Grünfläche sowie
Baumbepflanzung wird als attraktiver
empfunden, unter anderem im Hinblick auf
das Stadtklima.

Wird zur Kenntnis genommen. Das festgesetzte
Stellplatzangebot befindet sich auf der bereits
bestehenden und versiegelten Parkierungsfläche.

4. Privatperson

Auf den Bring- und Abholverkehr wird
hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aus den zur Verfügung gestellten
Unterlagen geht nicht hervor, wo sich der
Eingang des Gebäudes befindet.

Der Eingang des Gebäudes ist auf der östlichen
Seite geplant, sodass der Zugang von der Uracher
Straße aus möglich ist.

Das Parkierungsangebot für Eltern ist
unklar. Es wird darauf hingewiesen, dass
es im Bereich von Schulen und
Kindergärten häufiger zu starkem Verkehr
und teilweise zu wildem Parken während
der Stoßzeiten kommt.

Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende
Parkierungsangebot bleibt weiterhin bestehen,
sodass ausreichend Parkierungsmöglichkeiten für
Bring- und Abholverkehr zur Verfügung stehen. Die
Entfernung zwischen Parkierung und dem Eingang
des Gebäudes ist innerhalb weniger Gehminuten
erreichbar und städtebaulich vertretbar.