

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. IWU/2023/014**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

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

AZ: 621.41  
 Datum: 15.02.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hungerbrünnele" - 2. Änderung  
 gemäß § 13 a BauGB  
 Planbereich Nr. 27.02/2  
 Gemarkung Kirchheim  
 - Auslegungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2023

**ANLAGEN**

- Anlage 01 - 27022\_Bebauungsplan zur Auslegung\_20210809\_20221128 (ö)
- Anlage 02 - 27022\_Begründung\_20210809\_20221214 (ö)
- Anlage 03 - 27022\_Objektpläne\_20221115 (ö)
- Anlage 04 - 27022\_Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung geschwärzt (ö)
- Anlage 05 - 270222\_spezielle artenschutzrechtliche Prüfung\_202211 (ö)
- Anlage 06 - 27022\_Hydrogeologische Stellungnahme\_20220615 (ö)
- Anlage 07 - 27022\_Schalltechnisches Gutachten\_20221213 (ö)
- Anlage 08 - 27022\_Bebauungsplan zur Aufstellung (ö)
- Anlage 09 - 27022\_Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung (nö)
- Anlage 10 - 270222\_Durchführungsvertrag\_20221214\_20230123\_20230213 (nö)

**BEZUG**

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hungerbrünnele“ – 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 27.02/2 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 17.11.2021 (§ 126 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/103)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

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

- 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 CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-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 type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Nachverdichtung im bestehenden, infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbereich. Auf die Begründung wird verwiesen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen<br><input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen<br><input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |
|--|--|

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Veräußerung eines städtischen Teilgrundstücks und Verfahrenskosten werden über die Vorhabenträgerin getragen; bei der Umnutzung von Grünfläche zur Wohnnutzung fallen Wasser- und Abwasserbeiträge an.

## **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 oben genannten Bebauungsplanes vom 09.08.2021 / 28.11.2022.
3. Zustimmung zu den Objektplänen vom 15.11.2022.
4. Zustimmung zur Begründung vom 09.08.2021 / 14.12.2022.
5. Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrags.
6. Auftrag an die Verwaltung, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hungerbrünnele“ - 2. Änderung, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 27.02/2, die Objektpläne und die Begründung 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 die städtebauliche Ziele Schaffung neuen Wohnraums sowie Ausbildung eines Übergangs von Wohnnutzung zum Gewerbegebiet verfolgt werden.

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

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

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass:**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht. Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 4159/15 zum Inhalt hat. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist Gartenland aus. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung ist erfolgt, weshalb nun die Beratung und Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen als nächster Verfahrensschritt ansteht.

Die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Erstellung von Gutachten (Artenschutz, Hydrologie und Lärm).
2. Zeichnerische Darstellung Bebauungsplan wurde angepasst.

3. Objektpläne wurden überarbeitet (durchgehende Begrünung gegen Nordwesten, Darstellungstiefe).
4. Ergänzung der Hinweise.
5. Die Begründung wurde ergänzt.

#### **Sachstand:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.11.2021 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 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 durchgeführt.

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

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

Dem Regierungspräsidium Stuttgart wurde auf Anfrage vom 13.01.2022 eine Fristverlängerung bis 31.01.2022 gewährt.

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 vollständig beiliegen.

#### **Anregungen und Stellungnahmen**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

##### **1. Regierungspräsidium Stuttgart**

###### Raumordnung

Hinweis auf § 1 Abs.3 bis 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Rechtskraft

Wird zur Kenntnis genommen und mit der jährlichen Sammelsendung der rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

Hinweis auf das Grabungsschutzgebiet

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen übernommen.

##### **2. Regierungspräsidium Freiburg**

Hinweis Geotechnik

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen übernommen.

##### **3. Verband Region Stuttgart**

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Rechtskraft

Wird zur Kenntnis genommen und mit der jährlichen Sammelsendung der rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

#### **4. Landratsamt Esslingen**

##### **I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

###### **1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung**

Maßnahmen zu dezentralen  
Niederschlagswasserbeseitigung

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Die hydrologische Stellungnahme liegt der Auslegung bei.

###### **2. Grundwasser**

Möglichst frühzeitige Erkundung der  
Grundwassersituation.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Entwässerungskonzeptes beziehungsweise den Objektplänen berücksichtigt.

Hinweise zur Grundwassersituation

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen übernommen.

##### **II. Untere Naturschutzbehörde**

Für die Entwicklung des Bebauungsplans ist mindestens eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse anzufertigen. Es wird angeregt aufgrund der örtlichen Situation direkt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt und liegt der Auslegung bei.

##### **III. Gewerbeaufsichtsamt**

Erhebung der Bestandsimmissionen im und um das Plangebiet.

Schallimmissionsprognose ist erstellt und liegt der Auslegung bei.

Die vorgelegte Planung besitzt ein zu geringes Mischungsverhältnis von Wohnen zu Gewerbe.

Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass eine wohnbaulich geprägte Nutzung unter Einhaltung der im Gutachten formulierten Maßnahmen (Grundrissorientierung, mechanische Lüftung, Einhaltung Schalldämmmaße) ermöglicht werden kann.

#### IV. Gesundheitsamt

##### 1. Trinkwasser

Klärung, ob die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Die Versorgung ist im Bestandsgebiet gesichert.

##### 2. Abwasserbeseitigung

Anregungen zur Abwasserbeseitigung

Wird zur Kenntnis genommen.

##### 3. Altlasten

Abklärung Altlasten

Im Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden.

##### 4. Lärm

Anregungen zu Lärmemissionen

Gemäß Lärmkartierung der LUBW befinden sich die Werte weit unterhalb gesundheitsgefährdender Grenzen. Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die der Auslegung beiliegt.

##### 5. Luftschadstoffe

Anregungen zu Luftschadstoffen

Über das Stadtgebiet hinweg verhalten sich die Luftschadstoffe unterhalb der gesundheitsbedenklichen Schwellenwerte. Das Jahresmittel für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) beträgt 24 µg/m<sup>3</sup> bei einem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup>. An 0 bis 5 Tagen im Jahr liegt der Grenzwert von Feinstaub (PM<sub>10</sub>) über 50 µg/m<sup>3</sup>. Auch bei Ozon (O<sub>3</sub>) liegt der Wert mit 51 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterhalb des Zielwertes von 120 µg/m<sup>3</sup>. Es sind keine Anhaltspunkte für weitere Untersuchungen notwendig, was auch schon Voruntersuchungen aus den Jahren 2006 und 2020 zeigen, die unter anderem aufgrund von zu geringen Messwerten eingestellt wurden.

##### 6. Klima

Anregungen zum Mikroklima.

Wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung vor, die eine Durchlüftung gewährleistet und einen ausgewogenen Begrünungsanteil aufweist.

#### V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Ergänzung des Fortführungsnachweises 2020/9.

Wird zur Kenntnis genommen und ist im zeichnerischen Teil erfolgt.

## VI. Nahverkehr

Ergänzung der Begründung um ÖPNV-Erschließung

Begründung wurde ergänzt.

## VII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

### 1. Löschwasserversorgung

Anforderungen an die Löschwasserversorgung.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Kirchheim unter Teck ist dies gewährleistet. Es sind drei Hydranten im geforderten Umkreis vorhanden. Das Löschwasservolumen ist ausreichend und der geforderte Mindestdruck ist erfüllt.

### 2. Flächen für die Feuerwehr

Anforderungen an Feuerwehraufstellflächen

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.

## VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Müllbehälter sind in der Tannenbergstraße bereitzustellen.

Wird zur Kenntnis genommen. In den Objektplänen ist in unmittelbarer Nähe zur Tannenbergstraße die Unterstellmöglichkeit der Mülltonnen angeordnet.

## IX. Umweltschutz

Berücksichtigung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes in der Bauleitplanung.

Die städtebauliche Planung sieht keinen größeren Erdaushub vor beziehungsweise definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation des bestehenden Geländes. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn beziehungsweise beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Es ist daher keine weitere Regelung erforderlich, die den Erdmassenausgleich regelt.

## **5. Stellungnahme Privatperson**

Pflanzgebot ist in den Objektplänen zu den Flurstücken 4159/13 und 4159/14 durchgängig darzustellen.

Wurde in den Objektplänen ergänzt.

Vermaßung in den Objektplänen ist anzupassen.

Wurde in den Objektplänen ergänzt.

Die geplanten Gebäude werden als zu hoch empfunden. Als Maßnahme wird eine Verringerung der Dachneigung oder ein tieferes Eingraben der geplanten Gebäude vorgeschlagen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Verringerung der Dachneigung wird nicht als zielführend erachtet, da Wohnfläche verloren geht. Ein tieferes Eingraben in den

Hang verursacht deutlich größere Erdmassenbewegungen, welche nur zum Teil auf dem Grundstück als Ausgleich aufgewandt werden können und daher einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen, wie auch Verkehre des Abtransports zur Folge hätten.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Gebäudehöhe akzeptabel, auch wenn der Bereich um die Sackstraße Hungerbrünnele von eingeschossiger Bauweise geprägt ist. Die neu zu errichtenden Reihenhausgebäude betonen die Straßenführung und vermitteln zwischen wohnbaulichem Bestand im Norden, gewerblichem Bestand im Osten und der geplanten Bebauung des Gewerbegebietes Bohnau-Süd. Die nachbarschützenden Abstandsflächen sind eingehalten und sichern die Belichtung, Belüftung und Besonnung sowohl der Planung selbst, wie auch dem umliegenden Bestand.

### **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: Übernahme der anfallenden Planungskosten inklusive gegebenenfalls erforderlicher Gutachtenkosten durch den Vorhabenträger und Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.

Der vom Vorhabenträger gegengezeichnete Vertrag liegt der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage (siehe Anlage 10 zur Sitzungsvorlage IWU 2023/014) bei.

Da es sich nicht um Geschosswohnungsbau handelt, findet die Sozialbauverpflichtung keine Anwendung.