

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/034

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
 Telefon:

AZ: 621.41
 Datum: 08.02.2023

Bebauungsplan "Am Jauchernbach" - 2. Änderung
gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
Planbereich Nr. 15.01/2
Gemarkung Kirchheim
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.03.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.03.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan_20220328_20221109_20230213 (ö)
- Anlage 02 - Begründung_20220328_20221109_20230213 (ö)
- Anlage 03 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz KiTa Tannenbergsstraße_20220401 (ö)
- Anlage 04 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz Parkplatz Tannenbergsstraße_20210909 (ö)
- Anlage 05 - Schallimmissionstechnische Untersuchung_20221004 (ö)
- Anlage 06 - Stellungnahmen erneute öffentliche Auslegung geschwärzt (ö)
- Anlage 07 - Stellungnahmen erneute öffentliche Auslegung (nö)

BEZUG

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Jauchernbach“ - 1.Änderung gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 15.01/1 – Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 06.10.2021 (§ 99 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/105)
- „Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim Planbereich 15.01/1 – Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.03.2022 (§ 36 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/007)

- „Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ – 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB Gemarkung Kirchheim unter Teck Planbereich 15.01/2 – Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 04.05.2022 (§ 54 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/050)
- "Bebauungsplan "Am Jauchernbach" - 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften Planbereich Nr. 15.01/2 Gemarkung Kirchheim unter Teck - Erneuter Auslegungsbeschluss" in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 30.11.2022 (§ 52 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/047)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 240, 320, 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 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. Beratung und Prüfung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ - 2. Änderung, gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 15.01/2, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 I S. 1,4)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 15.03.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ - 2. Änderung
gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
Planbereich Nr. 15.01/2
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 28.03.2022 / 09.11.2022 / 13.02.2023.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 28.03.2022 / 09.11.2022 / 13.02.2023.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Qualifizierung und Aktivierung von Flächen im Innenbereich, um zugleich eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich zu vermeiden
- Verbesserung der verkehrlichen Situation - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer - durch eine Entkoppelung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs

- Herstellung städtebaulicher Verbindungen im Hinblick auf die bauliche Struktur und auf vorhandene Nutzungen in der Umgebung
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine weiteren Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

Nach der erfolgten erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan an.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 30.01.2022 den erneuten Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Netze BW, Vodafone GmbH, GasLINE GmbH, terranets bw, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk.

Das Landratsamt Esslingen bat um eine Fristverlängerung bis einschließlich 27.01.2023. Die Fristverlängerung wurde von der Stadt bestätigt. Die Stellungnahme des Landratsamts wurde am 30.01.2023 digital zugestellt und wurde in der nachfolgenden Abwägungstabelle ebenfalls berücksichtigt.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.07.2022.

Wird zur Kenntnis genommen.

Raumordnung

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Straßenwesen und Verkehr

Der gesetzliche Anbauabstand von 20,00 Meter nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Bundesstraße ist einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen

Wird zur Kenntnis genommen. Der gesetzliche Anbauabstand von 20,00 Meter gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist im Bebauungsplan eingehalten.

gemäß § 9 Abs. 6 FStrG.

Innerhalb des Anbauabstandes sind Garagen Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des gesetzlichen Anbauabstandes.

Neue Anschlüsse entlang der B 297 sind unzulässig.

Wird zur Kenntnis genommen.

Anbaurechtlich bestehen keine Einwendungen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass zur Bundesstraße ein ausreichender Blend- und Sichtschutz vorhanden sein sollte.

Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Höhenlage und bestehendem Bewuchs gehen von dem geplanten Gebäude keine Blendwirkungen aus.

Lärmschutzmaßnahmen sind die alleinige Angelegenheit des Antragstellers.

Wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege

Meldet Fehlanzeige

Wird zur Kenntnis genommen.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

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

2. Regierungspräsidium Freiburg

Geotechnik

Da keine fachtechnischen Gutachten vorliegen, wird angeregt, vom Regierungspräsidium Freiburg formulierte geotechnische Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Hinweise sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

3. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Oberflächengewässer

Die Bedenken gegen die Verlegung des Radweges in den Gewässerrandstreifen können zurückgenommen werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der noch verbleibende Eingriff in den Gewässerrandstreifen ist durch Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer (spätestens ein Jahr nach Verlegung des Radwegs) auszugleichen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Textteil ergänzt.

2. Abwasser, Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Kindertagesstätte ist gemeinsam mit der Oberflächenentwässerung der PKW-Stellplatzanlage gedrosselt in den „Jauchertbach“ einzuleiten.

Der Textteil des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Sachgebiet Tiefbau entsprechend korrigiert.

II. Untere Naturschutzbehörde

Auf die Stellungnahme vom 05.07.2022 wird vollumfänglich verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes zur KiTa Tannenbergsstraße/ Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ vom 01.04.2022 genannten betroffenen Bäume, vor allem Kirsch- und Apfelbäume sind durch einen externen Fachgutachter auf artenschutzrechtliche Belange hin zu prüfen.

Ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Schreiben aufgeführten Bäume werden vor Rodungsarbeiten durch einen externen Fachgutachter unmittelbar vor möglichen Rodungsarbeiten auf artenschutzrechtliche Belange hin geprüft.

Die Ergebnisse der Überprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Es wird angeregt, den geplanten Weg in wassergebundener Bauweise möglichst naturnah zu gestalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird empfohlen, einen Teil des geplanten, angrenzenden Parkplatzes unter das Kita-Gebäude zu legen.

Dies ist aufgrund der auf den notwendigen Bedarf zugeschnittenen Architektur nicht möglich. Weiterhin besteht seit dem 01.01.2022 für neue offene Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Das Anbringen von Aufhängemöglichkeiten für Fledermäuse am Gebäude Richtung Bach wird begrüßt.

Wird zur Kenntnis genommen.

III. Gewerbeaufsicht

1. Lärmgutachten

Im Planentwurf wird lediglich auf die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) verwiesen, deren Einhaltung im konkreten Zulassungsverfahren nachzuweisen ist.

Wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird um die DIN 18005-1 ergänzt.

Auf Grundlage der schallimmissionstechnischen Untersuchungen (Nr. 14466/--/gr vom 04.10.2022) wurde eine erkennbare und

Wird zur Kenntnis genommen.

sorgfältige Bestandsanalyse vorgenommen, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die zugrunde gelegten Annahmen und Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar.

2. Elektromagnetische Felder

Standortbedingt ist das Plangebiet einer erhöhten Vorbelastung durch die östliche Trafostation ausgesetzt. Auf die „Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV)“ und der darin enthaltenen Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft wird verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation auf dem Flurstück 3964 existiert nicht mehr.

IV. Gesundheitsamt

1. Lärm

Es wird darauf hingewiesen, die Ausführungen zu Schallschutzmaßnahmen der schallimmissionstechnischen Untersuchung der Kurz und Fischer GmbH vom 04.10.2022 (Zeichen 14466/--/gr) aus gesundheitsvorsorglicher und umwelthygienischer Sicht einzuhalten.

Wird zur Kenntnis genommen. Die aus der Untersuchung der Kurz und Fischer GmbH vom 04.10.2022 (Zeichen 14466/--/gr) resultierenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Abschnitt 4 „Geltende Grenzwerte gemäß Artikel 5 ULR“ des Lärmaktionsplans der Stadt Kirchheim (siehe Stadt Kirchheim unter Teck, Lärmaktionsplan 3. Runde Entwurf, Arbeitsstand: 2021-03-22, Planungsbüro Richter-Richard) wird verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es ist sicherzustellen, dass die Eltern vor Aufnahme ihres Kindes über die Lärmsituation und deren gesundheitliche Bewertung schriftlich informiert werden.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

2. Luftschadstoffe

Es wird angeregt ein lufthygienisches Gutachten zu erstellen.

Über das Stadtgebiet hinweg verhalten sich die Luftschadstoffe unterhalb der gesundheitsbedenklichen Schwellenwerte. Das Jahresmittel für Stickstoffdioxid (NO₂) beträgt 24 µg/m³ bei einem Grenzwert 40 µg/m³. An 0 bis 5 Tagen im Jahr liegt der Grenzwert von Feinstaub (PM₁₀) über 50 µg/m³. Auch bei Ozon (O₃) liegt

der Wert mit $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterhalb des Zielwertes von $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

VI. Straßenbauamt

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Beachtung der in § 22 des Straßenbaugesetzes für Baden-Württemberg definierten öffentlichen Belange.

Der Einbezug des Regierungspräsidiums Stuttgart erfolgte bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Empfehlung, das Regierungspräsidium Stuttgart ebenfalls in die Anhörung einzubeziehen.

Wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde ebenfalls in die Anhörung einbezogen.

VII. Nahverkehr / Infrastruktur

Keine Einwände gegen den Planentwurf.

Wird zur Kenntnis genommen.

VIII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Auf die Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405 wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen eines 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.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Auf die Stellungnahme vom 05.07.2022 wird verwiesen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfuhr von Müllbehältern nur an der

Wird zur Kenntnis genommen.

Tannenbergstraße möglich ist.

Allgemeine Festlegungen zur Abfallentsorgung sind der Stellungnahme zu entnehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

X. Untere Abfallrechtsbehörde

Auf die Stellungnahme vom 05.07.2022 wird verwiesen:

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 Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Es ist daher keine weitere Regelung innerhalb des Bebauungsplans erforderlich, die den Erdmassenausgleich regelt.

XI. Kreisjugendamt

Aus Sicht des Kreisjugendamtes – Fachberatung Kindertagesbetreuung – sind keine Einwände zu erheben.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Privatperson

Es wird angeregt, die geplante Lärmschutzwand mindestens bis nach dem bereits vorhandenen Spielplatz und den Fußballfeldern auszubauen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich maßgeblich auf den festgesetzten Geltungsbereich.

Der sich in der Nähe befindende Spielplatz wird oft als „Oase“ in Kirchheim bezeichnet, welche vom Anregenden jedoch als Zumutung für Kinder aufgrund der Nähe zur B297 empfunden wird.

Aussage nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.