

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/049**

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

Federführung: Struck, Peter  
 Telefon: +49 7021 502-437

AZ: AZ: 621.41  
 Datum: 13.03.2023

**Bebauungsplan "Nördlich des Rathauses"**  
**gemäß § 13a BauGB**  
**Planbereich Nr. 01.13**  
**Gemarkung Kirchheim unter Teck**  
**- Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023

#### **ANLAGEN**

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf (ö)
- Anlage 2 - Begründung Erneute Auslegung (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahmen (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahmen (nö)

#### **BEZUG**

- „Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB, „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13, Gemarkung Kirchheim – Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 27.02.2019 (§ 22 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/033)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §13a BauGB „Nördlich des Rathauses“, Gemarkung Kirchheim unter Teck, Planbereich Nr. 01.13 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 06.10.2021 (§ 100 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/108)
- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13 Gemarkung Kirchheim unter Teck – Erneuter Aufstellungs- Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.06.2022 (§ 66 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/048)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 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

- Die Verwaltung ist einwohnernah und arbeitet lösungsorientiert.
- Die Stadt Kirchheim unter Teck ist eine attraktive Arbeitgeberin.
- Die Verwaltungsstrukturen sind effektiv und effizient.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>  <input type="checkbox"/> <u>Positive 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	<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 type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>  <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
--	--

Durch die höhere Bebauung wird in einem Bereich, der bereits bebaut war, eine effektivere Nutzung der Fläche erzielt. Da ein Verlust im Bereich des Baumbestandes nicht auszuschließen ist wird von einem Ausgleich positiver und negativer Wirkungen ausgegangen.

## 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. Erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13 Gemarkung Kirchheim unter Teck.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13, Gemarkung Kirchheim unter Teck. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 07.09.2021 / 01.04.2022 / 14.04.2023.
3. Auftrag an die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3. Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Um den zusätzlichen Bedarf an Flächen für die Verwaltung zu decken, soll im Bereich östlich des Bestandsgebäudes Marktstraße 1 – 3 ein neues Verwaltungsgebäude hergestellt werden. Da das weitere Bebauungsplanverfahren nicht mehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB weitergeführt. Da sich auch der Geltungsbereich geändert hat, ist ein erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erforderlich.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fläche, die mit dem künftigen Verwaltungsgebäude überbaut werden soll und die angrenzenden Verkehrsflächen mit Pflanzgeboten für bestehende und geplante Baumstandorte, sowie einen privaten Stellplatz und drei öffentliche Parkplätze für schwerbehinderte Menschen.

Am 01.06.2022 hat der Gemeinderat den erneuten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Nördlich des Rathauses“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erneut aufgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.06.2022 bekannt gemacht und in der Zeit vom 28.06.2022 bis zum 29.07.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2022 von der Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu: Verband Region Stuttgart, Bürgermeisteramt Notzingen, Bürgermeisteramt Dettingen unter Teck, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Stadtverwaltung Wendlingen am Neckar,

Während der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Netze BW**

Vor Beginn der Bauarbeiten müssen die bestehenden Kabelverteilerschränke im Geltungsbereich vom Stromnetz abgetrennt werden. Das Gebäude auf Flurstück Nr. 25/1 besitzt einen Gashausanschluss der nicht zu überbauen ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

Vor Abbruch von bestehenden Gebäuden sind Gashausanschlüsse zu überprüfen und

gegebenenfalls vom Netz zu trennen.

## **2. Landratsamt Esslingen**

Die Entwässerung soll über eine Zisterne mit Brauchwassernutzung und Einleitmengenbegrenzung in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es wird eine Rückhaltung von 30 Liter je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s\*ha) empfohlen.

Wird berücksichtigt.

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Die Pflanzung von zwei neuen Bäumen und eine Begrünung der Fassade wird angeregt.

Es wird eine Fassadenbegrünung vorgesehen und drei neue Bäume als Pflanzgebot festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Altlastensituation mittels historischer Erhebung geprüft wurde. Sollten im Zuge der Aushubarbeiten visuelle und/ oder olfaktorische Auffälligkeiten zu Tage treten, ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu informieren.

Wurde geprüft.

Es wird die Überprüfung einer neuen Haltestelle in direkter Nähe zum geplanten Verwaltungsneubau angeregt. Das Plangebiet wird von der 300 Meter entfernten Haltestelle „Kirchheim unter Teck Marktplatz“ durch den ÖPNV erschlossen.

Wird zur Kenntnis genommen.

In 75 Meter bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus muss die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff sichergestellt sein.

Es befinden sich drei Hydranten in weniger als 75 m Entfernung zum geplanten Standort des Verwaltungsgebäudes.

Müllbehälter müssen an der Marktstraße bereitgestellt werden. Eine Wendemöglichkeit besteht außerdem im Bereich des Wiederholtplatzes. Das Bemessungsfahrzeug ist das vierachsige Müllfahrzeug.

Wird zur Kenntnis genommen.

## **3. Private Anregung**

Es wird bedauert das Kurzzeitparkplätze in der Wiederholtstraße entfallen. Da die Existenz eines Geschäfts von der Abholung von größeren Gegenständen und kurzfristigen Bestellungen abhängig ist, bitten wir Kurzzeitparkplätze weiterhin einzuplanen. Die Andienung der Gebäude an der Wiederholtstraße muss weiterhin problemlos möglich sein.

Das Geschäft liegt an einer Verkehrsfläche, die zum verkehrsberuhigten Bereich gehört. Das Anhalten zum Be- und Entladen ist hier zulässig. Die Erstellung von Kurzzeitparkplätzen ist daher nicht erforderlich.