

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/091

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 01.06.2023

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB "Nördlich des Rathauses"
Planbereich Nr. 01.13
Gemarkung Kirchheim unter Teck
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahme (ö)

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)
- „Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Nördlich des Rathauses“, Planbereich Nr. 01.13, Gemarkung Kirchheim – Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.05.2023 (§ 44 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/049)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 240, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

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

- 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

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

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

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

ANTRAG

1. Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO in der geänderten Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

BauGB in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 26.07.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „Nördlich des Rathauses“ gemäß § 13a BauGB
Planbereich Nr. 01.13
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 07.09.2021 / 04.05.2022 / 14.04.2023

II.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Lageplan, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 07.09.2021 / 04.05.2022 / 14.04.2023.

ZUSAMMENFASSUNG

Um den zusätzlichen Bedarf an Flächen für die Verwaltung zu decken, soll im Bereich östlich des Bestandsgebäudes Marktgebäudes 1 – 3 ein neues Verwaltungsgebäude erstellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde im letzten Verfahrensschritt von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zum Angebotsbebauungsplan geändert.

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 Stellplatz und drei öffentliche Parkplätze für schwerbehinderte Menschen.

Am 17.05.2023 hat der Gemeinderat den erneuten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den 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 erneute öffentliche Auslegung wurde am 22.05.2023 bekannt gemacht und in der Zeit vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2023 um eine Stellungnahme zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu: Regierungspräsidium Stuttgart, Verband Region Stuttgart, Notzingen, Dettingen unter Teck, Wendlingen am Neckar, Landesamt für Denkmalpflege, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Deutsche Telekom, Vodafone BW, Netze BW, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Handwerkskammer Region Stuttgart.

Während der öffentlichen Auslegung ging folgende Stellungnahme ein:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Landratsamt Esslingen

Es werden Empfehlungen zur Wasserableitung und Regenwasserbehandlung vorgetragen.

Regelungen zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung wurden im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Seitens der Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Die im Textteil des Bebauungsplans festgesetzten Vorgaben zu Pflanzgebot und Pflanzbindung sind umzusetzen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt insbesondere § 7 Ersatzpflanzungen verwiesen. (Ersatz für einen Kastanienbaum im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.) DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und umzusetzen. Sämtliche Gehölzeingriffe sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. bzw. 29.02. erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird empfohlen, Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten und Fassadensteine für Fledermäuse anzubringen.

Wird im Rahmen der Ausführung berücksichtigt.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

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.

Bei den nachfolgenden Seiten (= die im Rahmen der vorangegangenen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage GR/2023/049, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der Gemeinderat am 17.05.2023 beraten und den Beschluss zur erneuten Aufstellung und Auslegung gefasst.

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,

Nachfolgend ein Auszug aus der Sitzungsvorlage GR/2023/049:

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 m² 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.