

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/166**

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

Federführung: Kroner, Marie-Louise  
 Telefon: +49 7021 502-531

AZ: 621.41  
 Datum: 31.10.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB**  
**"Badwiesen I"**  
**Planbereich Nr. 21.01/14**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Satzungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.11.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2023

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - Bebauungsplan\_20210322\_20220812\_20231021 (ö)
- Anlage 02 - Objektpläne\_20221027 (ö)
- Anlage 03 - Begründung\_20210322\_20220812\_20231021 (ö)
- Anlage 04 - Entwässerungskonzept\_Entwässerungsgesuch\_20230725\_20220812 (ö)
- Anlage 05 - Geotechnischer Bericht\_Bemessungswasserspiegel\_20210908\_20220912 (ö)
- Anlage 06 - Schallschutznachweis Badwiesen (ö)
- Anlage 07 - Zusammenfassung\_20220826 (ö)
- Anlage 08 - Relevanzprüfung\_Badwiesen\_202212 (ö)
- Anlage 09 - saP\_Badwiesen\_202303 (ö)
- Anlage 10 - Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 11 - Stellungnahmen\_Auslegung (ö)
- Anlage 12 - Objektpläne\_Auslegungsbeschluss\_20220810 (ö)
- Anlage 13 - Durchführungsvertrag\_unterzeichnet\_20231018 (nö)

#### **BEZUG**

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Badwiesen I" gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 21.01/14 - Gemarkung Kirchheim – Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.09.2022n (§ 39 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/035)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 2x 231

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

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" 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 type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥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

## 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	

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badwiesen I“, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 21.01/14, 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (I Nr. 221)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 06.12.2023 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Badwiesen I“  
gemäß § 13 a BauGB  
Planbereich Nr. 21.01/14  
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom  
22.03.2021 / 12.08.2022 / 21.10.2023.

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 22.03.2021 / 12.08.2022 / 21.10.2023.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Qualifizierung / 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.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen und der darin enthaltenen Aufforderung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Entwässerungskonzept vorzulegen, wurden die ausstehenden Dokumente nachgereicht und erneut um Stellungnahme gebeten. Die nachgereichten Stellungnahmen sind ebenfalls in die Abwägungstabelle eingearbeitet.

Da die nachgereichten Dokumente keine planverändernde Wirkung hervorrufen, bedarf es keiner erneuten Auslegung.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen 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**

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) hat in seiner Sitzung vom 22.08.2022 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Die 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 10.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 18.11.2022 bis einschließlich 20.12.2022 durchgeführt.

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

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Bahn AG, Deutsche Telekom, NABU Kreisverband, Polizeirevier Esslingen Revier Kirchheim unter Teck, Verband Region Stuttgart, Vodafone GmbH, VVS Verkehrs- und Tarifbund Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung.

### **Anregung**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

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

Verweis auf allgemeine Hinweise.

Wird zur Kenntnis genommen.

## **2. Regierungspräsidium Freiburg**

Verweis auf die weiterhin gültige  
Stellungnahme vom 12.07.2021.

Wird zur Kenntnis genommen.

## **3. Landratsamt Esslingen**

### **I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

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

Bei einer Einleitung des  
Niederschlagswassers in den  
„Kegelesbach“ ist aus Sicht des WBA ein  
Rückhaltevolumen von mindestens 50 l  
je m<sup>2</sup> versiegelter angeschlossener  
Fläche und ein Drosselablauf von 5 l/s  
ha Gesamteinzugsgebiet vorzusehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept  
über die Beseitigung des anfallenden  
Niederschlagswassers vorzulegen.

Wird zur Kenntnis genommen. Das  
Entwässerungskonzept wurde am 26.07.2023 digital  
übermittelt. Eine Frist zur Stellungnahme wurde bis  
zum 31.08.2023 gewährt.

In der separaten Stellungnahme vom  
11.08.2023 wird mitgeteilt, dass das  
vorgelegte Entwässerungskonzept den  
Rahmenbedingungen entspricht.

Wird zur Kenntnis genommen.

### **2. Grundwasser**

Es wird empfohlen, den  
Grundwasserstand durch die  
bestehenden Messstellen weiterhin zu  
beobachten.

Wird zur Kenntnis genommen.

### **II. Untere Naturschutzbehörde**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine  
abschließende Stellungnahme erst nach  
Vorliegen der saP erfolgen kann.

Die Vorlage der saP wurde mit der E-Mail vom  
04.04.2023 durchgeführt.

Mit der separaten Stellungnahme vom  
26.04.2023 wird darauf hingewiesen,  
dass die in Kapitel 5 der saP  
aufgeführten Maßnahmen verbindlich  
und fachgerecht umzusetzen sind. Nach  
Vorlage der saP bestehen zum  
Bebauungsplan „Badwiesen I“ keine  
Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen und im  
Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan geregelt.

### **IV. Gesundheitsamt**

Auf die Stellungnahme vom 19.07.2021

Wird zur Kenntnis genommen.

wird verwiesen.

#### V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Wird zur Kenntnis genommen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Wendlingen/Oberlenningen“ bei Flurstück 4980.

Wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Gebäudebestand auf Flurstück 1234/000 nicht mehr aktuell.

Wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans berichtigt.

#### VI. Straßenbauamt

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

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

Es wird auf die vor Ort gegebenen Bedingungen zur Müllabfuhr hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

#### X. Untere Abfallrechtsbehörde

Berücksichtigung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes hinsichtlich des Erdmassenausgleichs in der Bauleitplanung. Daher wird angeregt,

Wird zur Kenntnis genommen. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim (privaten) Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene

dass Angaben bzgl. des Erdmassenausgleichs im weiteren Verfahren nachzureichen sind.

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

#### 4. Netze BW

Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 16.07.2021.

Wird zur Kenntnis genommen. Geäußerte Anregungen sind bereits in der Planung berücksichtigt.

### **Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauträger wird gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt die Übernahme der Planungskosten, sowie aller notwendigen weiteren Untersuchungen und Gutachten und die Maßnahmen, die sich daraus ergeben und schreibt die Durchführungsfristen fest. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger darin, die Vorgaben der Sozialbauverpflichtung umzusetzen, indem er zwei Wohnungen gemäß des Landeswohnraumfördergesetzes errichtet und an berechtigte Personen vergibt. Der Durchführungsvertrag liegt vom Vorhabenträger unterschrieben der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.