

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/126

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 23.08.2024

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ötlinger Halde II"
Planbereich Nr. 23.05
Gemarkung Kirchheim und Ötlingen
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	14.10.2024
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	16.10.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.10.2024

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplan (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Habitatpotentialanalyse (ö)
- Anlage 4 - Umweltbericht (ö)
- Anlage 5 - Stellungnahmen geschwärzt (ö)
- Anlage 6 - Stellungnahmen ungeschwärzt (nö)
- Anlage 7 - Bebauungsplanentwurf (ö)

BEZUG

- „Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ötlinger Halde II – Planbereich Nr. 23.05 Gemarkung Kirchheim – Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 20.06.2024 (§ 26 ö, zur Sitzungsvorlage IWU/2024/016)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 240, BMin, EBM, OVOE

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 type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>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.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Ergänzende Ausführungen:

<u>Ampel</u>	<u>Begründung</u>
	Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens fielen Kosten für notwendige Gutachten an. Es ist davon auszugehen, dass für das weitere Bebauungsplanverfahren keine weiteren Mittel benötigt werden.

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 und örtlichen Bauvorschriften „Ötlinger Halde II“, Planbereich Nr. 23.05, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO in der geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

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

BauNVO in der 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 23.10.2024 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Ötlinger Halde II“
Planbereich Nr. 23.05
Gemarkung Kirchheim und Ötlingen

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 22.09.2023 / 17.05.2024 / 27.08.2024 (Anlage 1).

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage 01, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 22.09.2023 / 17.05.2024 / 27.08.2024 (Anlage 2).

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Flächenqualifizierung
- Schaffung eines nachfrageorientierten Wohnraumangebotes
- Wohnbauliche Entwicklung im Hinblick auf die Fortsetzung der Ötlinger Halde
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit. Die Öffentlichkeit hat sich überwiegend mit den Themen der Parkierung und der verkehrlichen Situation auseinandergesetzt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen ergaben sich planverändernde Eingriffe, welche nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen, weshalb von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen werden kann.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst (§ 26 ö, Sitzungsvorlage IWU/2024/016).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 02.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 durchgeführt. Mit dem Schreiben vom 25.06.2024 wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger über den Beteiligungszeitraum informiert und gebeten, bis zum 02.08.2024 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Um mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern bzgl. des Bebauungsplanverfahrens in den Dialog treten zu können, fand am 18.07.2024 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt.

Das Gruppenklärwerk Wendlingen, Gemeinde Notzingen, Terranets, Gemeinde Dettingen, Vodafone GmbH, Stadt Wendlingen, Verband Region Stuttgart, Regierungspräsidium Freiburg, BUND, NABU Kreisverband Esslingen e. V., Netze BW äußerten während der Beteiligungsfrist keine Einwände oder Anregungen bzw. stimmten der Planung zu.

Die Anregungen der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen aus dem Kreis der Öffentlichkeit sind - mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen - nachstehend verkürzt aufgeführt und der Vorlage vollständig beigelegt.

Aufgrund der während der Veröffentlichung im Internet eingegangenen Stellungnahmen und der darin enthaltenen Anregung hinsichtlich der Parkierungsthematik war eine Umstrukturierung der Stellplatzorganisation notwendig.

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung beziehen sich die Änderungen auf eine Modifizierung der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzorganisation. Die Stellplatzorganisation in der nun festgesetzten Form ist notwendig, um die Umsetzung von Haupt- und Nebengräben in den öffentlichen Grünflächen und gleichzeitig ein funktionierendes Starkregenmanagement zu ermöglichen. Aufgrund technischer Notwendigkeiten ist damit auch die Verschiebung eines Anschlusspunktes verbunden. Zudem wurde südlich des Wohngebiets eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche eine Durchgangsmöglichkeit des künftigen Versickerungsgrabens darstellt und darüber hinaus eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ermöglicht.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen erfordern Änderungen / Ergänzungen des bereits ausgelegten Bebauungsplanentwurfes. Da diese nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Folgende Äußerungen, die nicht Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung waren, gingen während der öffentlichen Auslegung ein und werden nachfolgend verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben. Die vollständigen Anregungen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Wirtschaft und Infrastruktur

Raumordnung

Es wird angeregt, die Begründung hinsichtlich der Bruttowohndichte zu ergänzen.

Die Begründung wird unter 4. Planinhalt entsprechend ergänzt.

Es wird angeregt, eine klare nachvollziehbare Darstellung der Einwohnerdichte in künftigen Bebauungsplanverfahren einzupflegen.

Im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen ist dies in den seltensten Fällen möglich, da in der Regel keine exakte Anzahl von Baukörpern bzw. Wohneinheiten geregelt ist. In solchen Fällen kann nur ein Bezug zum Stadtgebiet gegeben werden. Im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, mit einer ausgearbeiteten Detailplanung ist dies möglich und wird bereits umgesetzt.

Landesamt für Denkmalpflege

Es wird angeregt, die Hinweise entsprechend dem Schreiben vom 16.07.2024 anzupassen.

Der Hinweis 3.6 im Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend korrigiert.

2. Zweckverband

Landeswasserversorgung

Auf die geltenden und einzuhaltenden Regelungen im Bereich von LW Anlagen wird hingewiesen.

Anregung wurde bereits im Bebauungsplan eingearbeitet. Der Schutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m beiderseits der Leitungssachse wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

3. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1. Oberflächengewässer

2. Vorsorgender Bodenschutz

Es wird angeregt, den im Textteil unter 3.8 aufgeführten Hinweis abzuändern.

Der unter 3.8 aufgeführte Hinweis bzgl. der Erstellung eines Bodenschutzkonzepts wird aus dem Textteil des Bebauungsplans entfernt. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts wird durch den Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt und ist nicht Gegenstand der kommunalen Planung.

V. Gesundheitsamt

Auf die Stellungnahme vom 26.01.2024 wird verwiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

VI. Amt für Geoinformation und Vermessung

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2023/8 vom 02.10.2023 (Flurstück 770 u. A.). Es wird angeregt, den Bebauungsplan um die genannten Punkte zu ergänzen.

Der zeichnerische Teil wird entsprechend ergänzt.

VII. Öffentlicher Personennahverkehr / Nachhaltige Mobilität

Es wird angeregt, den § 37 Landesbauordnung Baden-Württemberg hinsichtlich der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Kfz zu beachten.

Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erfolgt unter Maßgabe des § 37 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

In Bezug auf die Ladeinfrastruktur sind die im Schreiben aufgeführten Regularien beachtlich.

Belang nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

IX. Abfallwirtschaftsbetrieb

Bei der Dimensionierung von Fahrstraßen sind die Vorschriften gemäß den wichtigsten Grundlagen „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, „Branche Abfall Wirtschaft – Teil 1 Abfallsammlung“ DGUV 114-601, die Rast 06 und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004 zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen. Außer der Verkleinerung des Wendehammers werden an den bestehenden Straßen keine weiteren Veränderungen vorgenommen. Die Müllbehälter der Fortsetzung der Ötlinger Halde werden an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbare Straße bereitgestellt.

Im Hinblick auf die Planung von Straßen und Wendeanlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bemessung auf ein bis zu 4-achsiges Müllfahrzeug erfolgt.

Anhand einer Schleppkurvensimulation mit dem Bemessungsfahrzeug eines dreiachsigen Müllfahrzeugs (Radstand lang) geht hervor, dass die Rangiermöglichkeit auch bei einer Verkleinerung durch die festgesetzten Stellplätze ausreicht. Es wird davon ausgegangen, dass die neue Wendesituation auch für ein vier-achsiges Müllfahrzeug ausreicht.

X. Untere Abfallrechtsbehörde

Auf die Relevanz eines Erdmassenausgleichs wird hingewiesen. Aufgrund dessen wird angeregt, Hinweise zu dessen Durchführung in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die Planung sieht keinen größeren Erdaushub vor bzw. definiert die maximal zulässige Gebäudehöhe über der natürlichen Geländeoberfläche. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt. Es sind daher keine weiteren Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich, die den Erdmassenausgleich regelt.

4. Netze BW

Auf die im Schreiben aufgeführten Auflagen während der Bauausführung im Bereich der Gasversorgungsleitung wird hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

5. Zusammengefasste Anregungen aus der Öffentlichkeit

Stellplatz auf einem Hydranten im Bereich der Wendeplatte

Stellplatzsituation wurde entsprechend angepasst.

Der festgesetzte Stellplatz im südlichen Bereich des Veilchenwegs blockiert die Zufahrt des angrenzenden Grundstücks. Umgestaltung der Grundstücksvorzone ist aktuell geplant.

Die Stellplatzorganisation wurde entsprechend überarbeitet.

Es wird angeregt, notwendige Stellplätze im Bereich der Feldwege und der Glascontainer unterzubringen. Auch ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen nördlich an den Veilchenweg anknüpfend werden als möglichen Parkierungsfläche vorgeschlagen.

Die Herstellung weiterer Parkierungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit entspricht nicht den Zielen der Stadt Kirchheim unter Teck im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.

Die Parkierung im Bereich der Wendeplatte ist aufgrund der angespannten Parkierungssituation nicht akzeptabel. Eine Verschärfung der Parkierungssituation ist zukünftig anzunehmen.

Angesichts der Bestandssituation in der Ötlinger Halde sind im Bereich des Endes des Veilchenwegs und des Narzissenwegs – aufgrund der überwiegend vorherrschenden Bauweise – mit Einzel- und Doppelgaragen sowie Zufahrten mehr Parkierungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken möglich als dies beispielsweise im Norden der Ötlinger Halde mit einer Reihenhausbauung der Fall ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die für die Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend sind. Von einer weiteren Unterbringung von Stellplätzen in der öffentlichen Grünfläche wurde bewusst abgesehen, da diese vorrangig dem Starkregenmanagement dient.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Aufgrund der geringen Anzahl der entstehenden Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass keine erheblicher Verkehrszunahme hinsichtlich der Frequentierung zu erwarten ist.

Zunahme des Parkierungsdrucks

Der Stellplatzschlüssel gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg mit einem Stellplatz pro Wohneinheit wird eingehalten.

Durch die Festsetzung der Stellplätze verkleinert sich der Wendebereich für größere Fahrzeuge und führen zu einer (weiteren) Verschlechterung der vorhandenen Rangiermöglichkeit.

Nutzung der Wendeplatte für Kinder

Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich des Stellplatzschlüssels werden nicht eingehalten.

Der Wendebereich ist weiterhin so dimensioniert, dass das Bemessungsfahrzeug eines drei-achsigen Müllfahrzeug auch abzüglich der festgesetzten Stellplätze wenden kann.

Da die Wendeplatte vorrangig dem Rangieren größerer Fahrzeuge dient und diese so dimensioniert ist, dass ein drei-achsiger Müllfahrzeug auch abzüglich der festgesetzten Stellplätze wenden kann, ist davon auszugehen, dass weiterhin das Spielen durch Kinder möglich ist. Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes ist eine Freihaltung der Wendeplatte als Parkierungsreserve nicht möglich.

Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erfolgt unter Maßgabe des § 37 Landesbauordnung Baden-Württemberg. Demnach ist ein Kfz Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.