

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/012**

**Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht**

Federführung: Pohl, Gernot
Telefon: +49 7021 502-439

AZ: 621.41
Datum: 20.12.2018

**Städtebauliche Entwicklung Berg-Ost
- Städtebaulicher Vorentwurf**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	28.01.2019
Technik- und Umweltausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	30.01.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.02.2019

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplan (ö)

BEZUG

1. Sitzung des Gemeinderates vom 03.05.2017, § 45 ö, SiVo GR/2017/044
2. Sitzung des TA/UA vom 28.02.2018, § 12 nö, SiVo TA-UA/2018/011

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: BM, EBM

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

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.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: €

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf Berg-Ost.
2. Auftrag an die Verwaltung, diesen Vorentwurf weiter zu entwickeln.

ZUSAMMENFASSUNG

Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Vorentwurfs „Berg-Ost“ mit dem Ziel, die Erschließungsplanung und die hieraus folgenden Kosten zu ermitteln.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat am 03.04.2017 beschlossen, das Baugebiet „Berg-Ost“ voranzutreiben und die Verwaltung mit der Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt.

Die Verwaltung hat dem TA-UA in der Sitzung vom 28.02.2018 einen ersten Vorentwurf zum neuen Baugebiet Berg-Ost vorgestellt. Aufgrund der Größe des Gebietes und der sonstigen Rahmenbedingungen wie dem Autobahnlärm und der damit einhergehenden hohen Bebauung am Südrand des Gebietes wurden eine Vielzahl unterschiedlicher Aspekte diskutiert und im Ergebnis eine Entscheidung vertagt. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass alle Fraktionen der Verwaltung ihre Fragen zu diesem Gebiet schriftlich zukommen lassen. Die Verwaltung hat anschließend einen Workshop zum § 13b BauGB durchgeführt, bei dem die weiter geplanten Gebiete diskutiert und ein Ausblick auf die Flächenbereitstellung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP gegeben wurden.

Bei einer weiteren Veranstaltung am 10.07.2018 zur Wohnbaulandentwicklung wurden die Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingereichten Fragen verteilt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde deutlich, dass eine Entwicklung des Baugebietes „Galgenberg“ von einer deutlichen Mehrheit des Gemeinderates nicht mehr gewünscht ist. Infolge dessen wurde am 26.09.2018 der Aufhebungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Galgenberg“ gefasst.

Somit verbleibt nach aktueller Beschlusslage das Gebiet Berg-Ost im Fokus der Entwicklung für real geteiltes Wohnen. (Hinweis: Im Hinblick auf die nach § 13b BauGB entwickelbaren Gebiete in Jesingen und Nabern sind die jeweiligen Ortschaftsverwaltungen derzeit im Gespräch mit den Eigentümern.)

Die Verwaltung hat die unterschiedlichen Diskussionen und die Beiträge der Fraktionen in die Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs aufgenommen. Im Wesentlichen wurde dabei

- der Anteil real geteilter Grundstücke erhöht
- die Zahl der Reihenhäuser zugunsten von Doppelhäuser verringert
- die Gewerbeflächen im Süden des Gebietes auf eine Handelsnutzung („Nahversorger“) ausgerichtet
- die Flächen für die Retention des Regenwassers am nördlichen Plangebietsende angepasst

Die Daten des aktuellen städtebaulichen Vorentwurfes:

Bruttobauland (BBL)	87.300 m ²	100 %
davon -öffentliche Verkehrsflächen	16.750 m ²	19 %
-öffentliche Grün-/Retentionsflächen	8.300 m ²	10 %

Nettobauland	62.250 m ²	71 % vom BBL
davon -real geteiltes Wohnen	42.950 m ²	69 % (118 EFH)
-Geschosswohnen	4.800 m ²	8 %
-Gewerbe-/Mischbauflächen	14.500 m ²	23 %

Im Gebiet Berg-Ost werden nach aktueller Planung ca. 800 Einwohner leben.

Nach einem zustimmenden Beschluss durch den Gemeinderat sieht das weitere Verfahren wie folgt aus:

- technische Durchplanung der Erschließung (Verkehrerschließung, Entwässerung, Versorgung, ggf. Nahwärme usw.)
- Kostenschätzung für die Gesamterschließung
- Beschluss der Rahmenbedingungen (Baugebot, Kostentragung, Anzahl Bauplätze pro Alteigentümer, etc.) durch den Gemeinderat
- Einholung der Einverständniserklärungen aller Eigentümer zu den Rahmenbedingungen
- Start Bebauungsplanverfahren und Umlegungsverfahren