

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/098

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Schwenker, Bernadette
Telefon: + 49 7021 502-416

AZ: 621.41:23.03.3
Datum: 12.07.2019

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
"Ötlinger Halde I" - 3. Änderung
Planbereich 23.03/3
Gemarkung Ötlingen
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Anhörung	öffentlich	23.09.2019
	Vorberatung	nicht öffentlich	25.09.2019
	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2019

ANLAGEN

Anlage 1 - Planunterlagen Aufstellung 23_03_3 (ö)

BEZUG

Sitzung GR vom 05.06.2019, § 61 ö, SiVo GR/2019/054/1

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 230, OVOE

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)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

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:

Die vorgesehene Nachnutzung des Geländes der Haldenschule, welches sich in städtischem Eigentum befindet, erfordert einen Rückbau des Schulgebäudes und der Außenanlagen sowie eine Herstellung der neu geplanten Erschließung. Anschließend können die Grundstücke von Seiten der Stadt an Bauwillige veräußert werden.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Ötlinger Halde I“ - 3. Änderung, Planbereich 23.03/3, Gemarkung Ötlingen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 28.08.2019.
2. Zustimmung zum städtebaulichen Konzept sowie zu dessen Variante, jeweils vom 28.08.2019.
3. Auftrag an die Verwaltung auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und dessen Variante einen Bebauungsplanvorentwurf auszuarbeiten.
4. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Nach Aufgabe der Schulnutzung soll das Gelände der Haldenschule einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden. Als südlicher Abschluss des Quartiersplatzes ist eine raumbildende Bebauung in Form von Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Bebauung auf der verbleibenden Grundstücksfläche orientiert sich an der Umgebungsbebauung (Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausbebauung). Mit dem Bebauungsplan, dessen Aufstellung mit dieser Sitzungsvorlage beantragt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des ehemaligen Schulgeländes geschaffen werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Nach Einstellung des Schulbetriebs an der Haldenschule soll das Schulgelände, welches sich in städtischem Eigentum befindet, einer Nachnutzung zugeführt werden. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 05.06.2019 mit dem Steuerungsbericht zum Handlungsfeld „Wohnen“ befasst und für das Gelände der Haldenschule eine Umwandlung in ein Wohnbaugrundstück beschlossen, wobei sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an der Umgebungsbebauung (Einfamilienhausbebauung) orientieren sollen. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck hat sich in seiner Sitzung von 23.03.2018 mit der Nachnutzung des Geländes der Haldenschule befasst. Unter anderem empfiehlt er als südlichen Abschluss des bestehenden Quartiersplatzes eine raumbildende Bebauung. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Fläche der Haldenschule eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Nachnutzung des Geländes für wohnbauliche Zwecke erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplans.

Sachstand:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück der Haldenschule mit der Flurnummer 770 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 763 und Fl. Nr. 770/11, Gemarkung Ötlingen. Er weist eine Größe von ca. 4.830 qm auf. Städtebauliches Ziel ist eine raumbildende Bebauung an der Südseite des Quartiersplatzes. Auf den verbleibenden Flächen soll gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 05.06.2019 eine Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Der Sitzungsvorlage liegen ein städtebauliches Konzept sowie eine Variante dieses Konzepts bei. Die Variante soll exemplarisch aufzeigen welche Bebauung auf Basis des künftigen Bebauungsplans ebenfalls möglich sein wird. Das städtebauliche Konzept und seine Variante zeigen somit beispielhaft den Spielraum innerhalb des späteren Bebauungsplans auf. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Bebauung entlang des Quartiersplatzes (Reihenhausbebauung bzw. Geschosswohnungsbau) sowie hinsichtlich der Bebauung südlich der neuen Erschließungsstraße (Einfamilienhausbebauung bzw. Mischung aus Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung).

Das städtebauliche Konzept sieht als südliche Raumkante entlang des Quartiersplatzes eine Reihenhausbebauung, alternativ einen Geschosswohnungsbau ggf. mit einer nicht störenden gewerblichen oder einer gemeinwesenorientierten Nutzung im Erdgeschoss, vor. Der spätere Bebauungsplan wird beide Optionen ermöglichen. Die Baukörperkubatur orientiert sich mit ihren zwei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss in Flachdachbauweise an der bestehenden Bebauung entlang des Platzraums.

Der rückwärtige Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks wird mit einer Straße, parallel zum Veilchenweg verlaufend, erschlossen. Diese Straße knüpft im Westen an den Maiglöckchenweg an, wobei der Plangebietszuschnitt einen Versatz erforderlich macht, und trifft im Nordosten des Plangebiets auf den Veilchenweg. Diese Erschließung ermöglicht gut geschnittene, größtenteils nach Süden orientierte Bauplätze. Der künftige Bebauungsplan wird, mit Ausnahme der raumbildenden Bebauung entlang des Quartiersplatzes, eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder mit Doppelhäusern ermöglichen. Doppelhäuser erscheinen insbesondere südlich der neuen Erschließungsstraße möglich. Die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. die Doppelhäuser können analog zur Bebauung entlang des Narzissenwegs in Satteldach-, Pultdach- oder Flachdachbauweise errichtet werden, ihre maximale Höhe kann zwei Vollgeschosse plus Dach- bzw. Staffelgeschoss betragen.

Westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den Veilchenweg bleibt die Grün- und Stellplatzzone entlang des Veilchenwegs, welche sich in städtischem Eigentum befindet, erhalten, östlich der Einmündung erfährt diese Zone eine Veränderung, u.a. durch die neue Erschließungsstraße und das Heranrücken des im Nordosten geplanten Gebäudes an den Veilchenweg. Dabei entfallen drei Stellplätze entlang des Veilchenwegs, weiter westlich, ebenfalls im Veilchenweg, können drei Ersatzstellplätze nachgewiesen werden.

Die vom Narzissenweg ankommende Fußwegeverbindung zum Veilchenweg, eine wichtige Durchwegung innerhalb des Quartiers, bleibt erhalten. An der Fläche zwischen dieser Wegeverbindung und der Waldorfschule hat die Waldorfschule Interesse.

Neben dem jungen Baumbestand entlang des Veilchenwegs befindet sich im Plangebiet ein Gehölzbestand, der randlich um die Schule und ihren Pausenhof gelegt wurde. Diese Bäume wurden hinsichtlich ihres Vitalitätszustands bewertet. Es gibt keinen prägenden vitalen Baum, dessen einmalige Erscheinung herausragen und einen unbedingten Erhalt fordern würde. In den vergangenen Jahren waren bereits einzelne Bäume auf Grund ihres Vitalitätszustands abgängig. Mit der Nachnutzung des Schulgeländes entfällt die räumlich-gestalterische Funktion (Einfassung des Schulgeländes) dieser Gehölzstrukturen. Die neue Nutzung und deren Bebauung weist eine veränderte Struktur auf, in die eine Integration des Baumbestands nur äußerst eingeschränkt möglich ist. Einzelne vitale Bäume am südlichen Rand des Plangebiets können in die neue Konzeption integriert werden, bei den anderen ist dies nicht möglich. Jedoch sind an der künftigen städtebaulichen Struktur ausgerichtete Ersatzpflanzungen vorgesehen, nämlich entlang des Fußwegs und im Bereich der neuen Erschließungsstraße. Diese ergänzen die bestehenden Baumstandorte entlang des Veilchenwegs.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung,

welcher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden kann. Von der Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird ausgegangen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Verwaltung wird, entsprechend des Beschlussantrages, auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts einen Bebauungsplanvorentwurf ausarbeiten und auf dessen Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.