

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/130

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41
Datum: 05.11.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich der B297"
gemäß § 13 b BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 12.14
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	04.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.12.2019

ANLAGEN

- Anlage 01 - 1214_BPlan zur Aufstellung (ö)
- Anlage 02 - 1214_Begründung_20191014 (ö)
- Anlage 03 - 1214_Vorhaben- und Erschließungspläne_20191003 (ö)
- Anlage 04 - 1214_Schallimmissionsprognose_20160719 (ö)
- Anlage 05 - 1214_Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

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:

Es sind Grundstücksanpassungen (Veräußerung städtisches Wegegrundstück) zu tätigen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger getragen.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB „Östlich der B297“, Planbereich 12.14, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.10.2019.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 14.10.2019.
3. Zustimmung zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 03.10.2019.
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

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Bebauung auf den wesentlichen Flurstücken 3120/1, 3136 und 3137 zum Inhalt hat und die mit Bebauungsplanänderung 12.03/1 vom 17.02.2018 begonnen Bebauung nach Westen zu arrondieren. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Ausbildung des Stadteingangs
- Arrondierung der Siedlungsstruktur

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Für das Plangebiet existiert auf Teilen ein Bebauungsplan, welcher jedoch keine bauliche Aktivierung ermöglicht.

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Bebauung auf den wesentlichen Flurstücken 3120/1, 3136 und 3137 zum Inhalt hat und die mit Bebauungsplanänderung 12.03/1 vom 17.02.2018 begonnen Bebauung nach Westen zu arrondieren.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist kein Baufenster aus.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B297“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für fünf Reihenhäuser, vier Mehrfamilienhäuser und vier gereihte Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Sachstand:

Verfahrenswahl:

Da ein Teil des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan nicht mit einer wohnbaulichen Baufläche belegt ist, jedoch kleiner als 10.000 m² Grundfläche, sich an im Zusammenhang

bebaute Ortsteile anschließt und Wohnen als Inhalt hat, sind die Voraussetzungen des § 13 b BauGB gegeben.

Planinhalt und städtebauliche Idee:

Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Typologie von Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, gereihte Einfamilienhäuser und Reihenhäuser) vor, die sich am Hangfuß bzw. in den Hang selbst integrieren. Das Konzept wurde am 08.12.2017 im Gestaltungsbeirat im Rahmen der Vorstellung der Planung auf dem alten Baumarkt-Areals vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

Der Planinhalt wird durch die Vorhaben- und Erschließungspläne dargestellt.

Die Vorhaben und Erschließungspläne sehen einen differenzierten Wohnungsmix vor. Entlang des Hangfußes werden fünf Reihenhäuser und vier Mehrfamilienhäuser (jeweils zwei Gebäude teilen sich das Treppenhaus) errichtet. Die Parkierung erfolgt über zwei Tiefgaragen.

Den Hang hinauf und als Weiterbauten der lockereren Struktur werden vier Gebäude als Einzelhäuser in zwei Gruppen erstellt. Das modulare System aus der nördlichen Bebauung „Katzensteigle“ wird fortgesetzt. Die Parkierung erfolgt ebenerdig in den Gebäuden.

Die Erschließung erfolgt über eine parallel zur Bundesstraße anzulegende Privatstraße, in der auch die Versorgungsleitungen verlegt werden.

Es ist angedacht die Niederschlagsentwässerung in den Drosselschacht in der Zementstraße zu führen und dort gedrosselt in das Mischkanalsystem einzuleiten, wie es auch bei der Bebauung „Katzensteigle“ durchgeführt wird.

Um die Wassermengen geringer zu halten sind alle Dächer als begrünte Flachdächer ausgebildet.

Entlang der B297 wird aus Lärmschutzgründen eine Lärmschutzwand mit 4,00 m notwendig (bis 2,00 m Höhe hochabsorbierend).

Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen werden, wie im Lärmschutzgutachten beschrieben, auf die Baugenehmigungsebene verlagert.

Im Geltungsbereich entstehen ca. 2600 m² Wohnfläche nach DIN 277.

Davon verteilen sich 755 m² auf die Reihenhäuser, 660 m² auf die gereihten Einfamilienhauswohnformen und 1200 m² auf den Geschosswohnungsbau.

Auf Basis dieser Daten lässt sich erkennen, dass die Sozialbauverpflichtung anzuwenden ist. Eine genauere Betrachtung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Durchführungsvertrag:

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Kostenübernahme liegt unterschrieben vom Vorhabenträger der Sitzungsvorlage bei.

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchtsreife Vorhaben- und Erschließungsplanung vom Vorhabenträger vorzulegen.

Auch der Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller weiterer Kosten für zusätzliche Untersuchungen, Gutachten oder sonstigen Maßnahmen ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.