

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/132

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 06.11.2019

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlich der
Zementstraße" - 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 12.10/1
- Aufstellungsbeschluss**

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

ANLAGEN

- Anlage 01 - 12101_BPlan zur Aufstellung_20191014 (ö)
- Anlage 02 - 12101_Begründung_20191017 (ö)
- Anlage 03 - Planstand zum Gestaltungsbeirat_20190301 (ö)
- Anlage 04 - Planungskostenvertrag gegengezeichnet (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:

Grundstückserwerb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gehwegfläche entlang der Zementstraße.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Grundstückseigentümer übertragen.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 12.10/1, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.10.2019.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 17.10.2019.
3. 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 des Eigentümers eingegangen, welche eine quartiersorientierte Bebauung der Flächen auf den Flurstücken 3119/3, 3120, 3121 und 3123 zum Inhalt hat. Diese Planung wurde am 01.03.2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums in Form einer quartiersorientierten Bebauung mit Gewerbebesatz
- Ausbildung des Stadteingangs

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht.

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage des Eigentümers eingegangen, welche eine quartiersorientierte Bebauung der Flächen auf den Flurstücken 3119/3, 3120, 3121 und 3123 zum Inhalt hat. Diese Planung wurde am 01.03.2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

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

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die quartiersorientierte Bebauung geschaffen werden.

Sachstand:

Verfahrenswahl:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und möglicher Nutzungsänderung sowie weiterer Flexibilisierung wird für das Plangebiet ein Angebotsbebauungsplan auf Basis des städtebaulichen Entwurfs erarbeitet.

Planinhalt und städtebauliche Idee:

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Quartierslösung vor.

Entlang der Bundesstraße werden Gebäudezeilen mit drei Vollgeschossen und der Möglichkeit eines weiteren Nichtvollgeschosses angeordnet, die über ein gemeinsam genutztes Treppenhaus verbunden sind. Die Grundrissorientierung der Gebäude ist so angelegt, dass die Erschließungsbereiche gegen Osten gehen und die Wohnräume nach Westen erfolgt, um so auch der Lärmthematik Rechnung zu tragen.

Den Auftakt im Südosten der Zeilenbebauung bildet ein fünfgeschossiges turmähnliches Gebäude. Entlang der Zementstraße wird eine bauliche Kante mit einem nach Innen orientieren abgetreppten viergeschossigen Gebäude geschaffen und dem Endpunkt der Zeilenbebauung entlang der Umgehungsstraße.

Die Erdgeschosse entlang der Zementstraße werden gewerblich genutzt und beleben den halböffentlichen Raum, welcher sich nach innen zu einem Quartiershof entwickelt.

Die südliche Abgrenzung zur Reithalle wird ebenfalls durch ein viergeschossig abgetrepptes Gebäude erzielt. Dieses Gebäude begrenzt gemeinsam mit den Zeilen entlang der Bundesstraße und der nach innenversetzten gestreckten baulichen Figur mit zwei Vollgeschossen einen weiteren Quartiershof.

Zum Ziegelwasen hin wird die bauliche Struktur durch kleinere Mehrfamilienhäuser aufgelockert die sich um den dritten Quartiershof orientieren.

Entlang der Bundesstraße werden kleinere Lärmschutzelemente errichtet werden müssen. Die Grundrissorientierung der Gebäudezeilen ist so angelegt, dass die Erschließungsbereiche gegen Osten gehen und die Wohnräume nach Westen erfolgt, um so auch der Lärmthematik Rechnung zu tragen.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Zwei überdachte Zufahrten mit bis zu 3,00 m Höhe - eine aus der Zementstraße und eine aus der Oberen Steinstraße – sorgen für eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen wird die Möglichkeit von oberirdischen Stellplätzen geschaffen.

Zwei Anschlüsse aus der Oberen Zementstraße sowie die Portalsituation an der Zementstraße zwischen den im Erdgeschoss gewerblich genutzten Bereichen und das Gehrecht für die Allgemeinheit der Quartiershöfe leisten einen Beitrag zum feinmaschigen Fußwegenetz.

Die Niederschlagsentwässerung soll dezentral erfolgen und ist im weiteren Verfahren zu entwickeln.

Auf der Basis der vorliegenden Planung entstehen ca. 1.100 m² gewerblich genutzter und ca. 10.000 m² wohnbaulich genutzter Bruttogeschossfläche. Es ist zu erkennen, dass die Sozialbauverpflichtung anzuwenden ist. Eine genaue Betrachtung wird im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Veränderungen zum Planstand im Gestaltungsbeirat am 01.03.2019 (vgl. Anlage 03):

Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 01.03.2019 den vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit im Vergleich zum vorhergezeigten Stand verkleinerten Gebäudekubaturen zum Ziegelwasen hin sowie die Auflösung der Fassaden zur B 297 hin begrüßt.

Der Investor hat seit dem Gestaltungsbeirat folgende Veränderungen vorgenommen:

- keine starre Festsetzung einer ausschließlichen Reihenhausbauung bei den beiden Baufeldern westlich des langgestreckten Quartiershofs für größere Flexibilität beim Investor
- geringfügige Verschiebung der westlichen Gebäude aufgrund von Abstandsflächen, Raumbildung und privaten Freiflächen ohne Veränderung der städtebaulichen Struktur
- südliche TG-Einfahrt wurde in der Lage angepasst
- nördliche TG-Einfahrt wurde aus dem östlichen Kopfgebäude neben das westliche Kopfgebäude an die Grundstücksgrenze zur Zementstraße 12 gelegt
- Fortsetzung des Gehwegs entlang der Zementstraße

Die erste Veränderung wird aus Sicht der Stadtplanung kritisch hinterfragt, da das Angebot unterschiedlicher Wohnformen (Reihenhäuser, größere und kleinere Mehrfamilienhäuser) bauleitplanerisch nicht mehr festgesetzt ist und verloren gehen kann.

Die geringfügigen Verschiebungen der westlichen Gebäude im kleinteiligeren Bereich Richtung Ziegelwasen sind aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.

Die Anpassung der südlichen TG-Einfahrt aufgrund tiefergehender Planungen (Fahr-Radien, Feuerwehrezufahrt) wird aus städtebaulicher Sicht ebenfalls unbedenklich gesehen.

Die Verlagerung der ehemals im Gebäude integrierten nördlichen TG-Einfahrt an die westliche Grundstücksgrenze als überdachte Abfahrt wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten kritisch gesehen. Vorteilhaft ist jedoch zu erwähnen, dass dadurch an den beiden Portalgebäuden ein durchgängiger Geschäftsbesatz entstehen kann ohne trennende Störung einer TG-Abfahrt.

Entgegen des Entwurfs zum Gestaltungsbeirat wird der Gehweg auf der südlichen Seite der Zementstraße wie aus dem Rechtsvorläufer übernommen und fortgeführt und nicht wie im alten Entwurf dargestellt mit einem Verschwenk hinter die Stellplätze entlang der Gebäude geleitet.

Planungskostenvertrag (vgl. Anlage 04):

Die Planungskosten und weitere durch das Verfahren entstehende Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Grundstückseigentümer, der als Investor auftritt, übertragen. Ein gegengezeichneter Planungskostenvertrag liegt bereits zur Aufstellung des Verfahrens bei. Die Planungskosten werden im weiteren Verfahren in einen städtebaulichen Vertrag übertragen und zum Auslegungsbeschluss beigelegt.