

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/138

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 12.11.2019

Städtebauliche Entwicklung Berg-Ost
- Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	02.12.2019
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	02.12.2019
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	04.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.12.2019

ANLAGEN

Anlage 1 - Städtebaulicher Vorentwurf Berg-Ost (ö)

BEZUG

Sitzung des Gemeinderates vom 06.02.2019, § 3 ö, SiVo GR/2019/012

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)

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:

ANTRAG

1. Abschließende Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf Berg-Ost.
2. Auftrag an die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Erschließungsplanung zu beauftragen.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Vorentwurf ist nach der vorherigen Vorstellung nochmals überarbeitet worden und wird in seiner endgültigen Fassung nun dem Gemeinderat vorgelegt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 06.02.2019 mit einem Vorentwurf zum Baugebiet Berg-Ost befasst und diesen als Grundlage für das weitere Vorgehen beschlossen.

In der weiteren Bearbeitung konnten noch verschiedene Optimierungen hinsichtlich der Flächenanteile des Nettobaulandes erreicht werden. Zudem konnten insbesondere im Bereich der Reihenhäuser sehr attraktive Angersituationen entwickelt werden, die ein nachbarschaftliches Zusammenleben ohne Störungen durch Pkw-Verkehr ermöglichen.

Im Rahmen der Überlegungen zum kostengünstigen Wohnen wird weiterhin eine Quartiersgarage vorgeschlagen, in der die Stellplatznachweise der unmittelbar benachbarten wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen erfolgen sollen und in der eine zentrale Energieversorgungsanlage für das Gebiet Berg-Ost angesiedelt wird.

Dazu wurde die im Verlauf der Sitzung angesprochene Ortseingangssituation Lindorfer Straße einschließlich der Zufahrt zum Sportgelände Rübholz überarbeitet.

Hinsichtlich des Nahversorgers hat sich schließlich die Überzeugung durchgesetzt, dass im Gebiet Berg-Ost keine Nutzungen angesiedelt werden sollten, die der Nahversorgersituation in der Ortsmitte – Stichwort Cap-Markt – abträglich sein könnten. Dies wurde auch in einem Gespräch mit einem Marktforschungsunternehmen so bestätigt. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, keinen Nahversorger im Gebiet anzusiedeln.

Die Daten des nunmehr vorliegenden städtebaulichen Vorentwurfs:

Bruttobauland (BBL)	89.826 m ²	
davon - öffentliche Verkehrsflächen	12.986 m ²	14 %
- öffentliche Grün-/Retentionsflächen	9.736 m ²	11 %
Nettobauland (NBL)	67.104 m ²	
davon - real geteiltes Wohnen	48.737 m ²	73 %
- Geschosswohnen	5.287 m ²	8 %
- Gewerbliche Bauflächen	13.080 m ²	19 %

Anmerkung: Der Umbau der Lindorfer Straße ist dabei zwar Gegenstand des städtebaulichen Vorentwurfs und führt zu einer deutlichen Qualitätssteigerung des Gebietes. Da die technische Erschließung des Gebietes im engeren Sinne davon jedoch nicht abhängig ist, wird der Umbau der Lindorfer Straße dem Gebiet nicht zugeordnet, weder flächen- noch kostenmäßig.

Wenn der Gemeinderat diesem Vorentwurf zustimmt, wird die Verwaltung umgehend die Erschließungsplanung und die Kostenschätzung für das Gebiet beauftragen. Hierauf wird der städtebauliche Entwurf als Grundlage des Bebauungsplans entwickelt. Mit diesen Unterlagen wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen Beschluss über die Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung Berg-Ost vorlegen.

Nach Vorliegen aller Optionsvereinbarungen mit den Eigentümern erfolgt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.