

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/030

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
Telefon: +49 7021 502-440

AZ:
Datum: 10.01.2020

Städtebauliche Entwicklung Berg Ost / Gemarkung Ötlingen
- Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf
- Ergänzung zur Sitzungsvorlage ö, GR/2019/138 -

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	27.01.2020
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	27.01.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.01.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.02.2020

ANLAGEN

Anlage 1 - Städtebaulicher Vorentwurf Berg-Ost (ö)
Anlage 2 - Niederschrift Diskussionsverlauf § 83 ö, OROE 02.12.2019 (ö)
Sitzungsvorlage GR/2020/030 mit allen Anlagen

BEZUG

Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2019, § 144 ö, SiVo GR/2019/138

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

i.V. Riemer
Erster Bürgermeister

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:

Die Stadt geht mit Kosten für die Planung des Gebietes in Vorleistung.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Die Finanzierung der Entwicklung des Wohngebietes ist über ein „Erschließungsträgermodell“, einschließlich ergänzender vertraglicher Regelungen vorgesehen.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den Inhalten der ergänzenden Sitzungsvorlage zur Sitzungsvorlage GR/2019/138.
2. Abschließende Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf Berg-Ost (Antrag aus Sitzungsvorlage GR/2019/138).
3. Auftrag an die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Erschließungsplanung zu beauftragen (Antrag aus Sitzungsvorlage GR/2019/138).

ZUSAMMENFASSUNG

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, in Ergänzung der am 11.12.2019 beratenen Sitzungsvorlage zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes Berg-Ost, eine weitergehende Sitzungsvorlage vorzulegen, in der noch offene Fragen aus den bisherigen Beratungen, insbesondere im Ortschaftsrat Ötlingen, geklärt und zur erneuten Beratung vorgelegt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In der Sitzungsrunde im Dezember 2019 wurde den beteiligten Gremien die Sitzungsvorlage „Städtebauliche Entwicklung Berg-Ost“ (GR/2019/138) vorgelegt.

Beantragt wurde darin zum einen die abschließende Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf für ein mögliches Baugebiet „Berg Ost“ und zum anderen der Auftrag an die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Erschließungsplanung für das Gebiet zu beauftragen. Der Gemeinderat fasste den Beschluss, die Entscheidung zu diesem TOP zu vertagen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die „im Diskussionsverlauf, insbesondere im Ortschaftsrat Ötlingen aufgeworfenen Fragen zu klären“ und eine ergänzende Sitzungsvorlage in der Januar-Sitzungsrunde den Gremien wieder zur Beratung vorzulegen. Vor dem Hintergrund dieser Beschlusslage wurde – in Ergänzung der Sitzungsvorlage GR/2019/138, die den städtebaulichen Vorentwurf des Büros Ipundh architekten für das Gebiet Berg-Ost zum Inhalt hat und in der die Anträge der Verwaltung für das weitere Verfahren formuliert sind – die vorliegende Sitzungsunterlage erstellt.

Im Hinblick auf die aus Sicht des Gemeinderates weitergehenden und zu erläuternden Fragestellungen, orientiert sich die Sitzungsvorlage am protokollierten Diskussionsverlauf der Sitzung des Ortschaftsrates Ötlingen, vom 02.12.2019 (siehe Anlage). Nachfolgend aufgeführt sind die einzelnen Fragestellungen, für die sich weitergehender Erläuterungsbedarf ergibt.

- Oberflächenentwässerung des Gebietes:

Die Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung des Gebietes wurden im Grundsatz untersucht.

Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema erfolgt im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung und ist frühzeitig mit dem Landratsamt/der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Dem Hochwasserschutz auch für die Unterlieger wird hohe Beachtung geschenkt.

Die derzeit laufende Untersuchung zum Umgang mit Starkregenereignissen wird in die Überlegungen einbezogen.

Vorrangig sind im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet auszuloten. Dazu ist, durch entsprechende Untersuchungen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zu prüfen.

Als Bestandteil des erforderlichen Entwässerungskonzeptes ist zudem beabsichtigt, im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen eine im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung leistungsfähige Dachbegrünung zu regeln und durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen die Voraussetzungen für eine möglichst wirksame Regenwasserversickerung vor Ort zu schaffen, um damit die in Richtung Vorfluter abzuleitende Regenwassermenge zu reduzieren.

Weiterhin sind die Möglichkeiten für eine Rückhaltung/Retention des anfallenden Niederschlagswassers, mit einer gedrosselten Einleitung in Richtung des Vorfluters zu untersuchen. Nach derzeitigem Stand wäre (auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten) ca. 1/3 des noch abzuleitenden Niederschlagswassers in Richtung des Dupiggrabens zu führen.

Dabei sind, unter Beachtung der hier vorhandenen Situation (Hochwassergefährdung) erhöhte Anforderungen bei der gedrosselten Einleitung zu berücksichtigen.

2/3 der zu behandelnden und gedrosselt abzuleitenden Niederschlagswassermenge soll, nach der dazu vorliegenden ersten Abschätzung, in Richtung Lauter abgeführt werden. Im Zuge der dafür erforderlichen weitergehenden Planung ist zu untersuchen, inwieweit dafür vorhandene Grabensysteme herangezogen werden können und ob bzw. in welchem Umfang die Erforderlichkeit der Neuverlegung von Entwässerungskanälen gegeben ist.

Das Thema der Oberflächenentwässerung zeigt, dass als Grundlage für die mit den Eigentümern zu führenden Gespräche und für die seriöse Ermittlung der für die Entwicklung des Gebietes anfallenden Kosten mehr erforderlich ist, als eine Schätzung der anfallenden Kosten auf der Grundlage von Erfahrungswerten – nämlich eine Erschließungsplanung und die Ermittlung der dafür zu veranschlagenden Kosten, auf dieser Planungsgrundlage.

- Parkhaus/Quartiersgarage im südlichen Teil des Plangebietes:

In der vorliegenden städtebaulichen Planung wird, aus Gründen des kostengünstigen Bauens, der Verzicht auf Tiefgaragen und dafür im südlichen Teil des Baugebietes ein Standort für eine Quartiersgarage vorgeschlagen. Dort soll der Stellplatznachweis für die benachbarte Mehrfamilienhausbebauung und für die im südlichen Bereich geplante gewerbliche Nutzung erfolgen.

Der Investor für eine solche Quartiersgarage kann aus dem Kreis der Bewerber für die Realisierung der Mehrfamilienhausbebauung, im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens, ermittelt werden.

- Umfang und Erforderlichkeit der geplanten Freiflächen:

Aus städtebaulicher Sicht und nach Ansicht der Verwaltung, sind für den Bedarf und die Ansprüche des ca. 8,9 ha großen Gesamtgebietes sowohl der „steinerne Quartiersplatz“ in der Gebietsmitte als auch der „grüne Spielplatz“, südlich der Straße Auf dem Berg, erforderlich.

- Auswirkungen der Fahrbahngestaltung der Lindorfer Straße, auf Höhe des südlichen Gebietsrandes, auf den Fahrbahnquerschnitt bzw. den hier auf der Westseite verlaufenden Fuß- und Radweg:

Eine detaillierte Straßenplanung für diesen Bereich liegt bisher noch nicht vor. In die künftige Verkehrsplanung sind, auf der Grundlage vermessungstechnischer Erhebungen,

die Belange und Anforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer einzubeziehen.

- Welche Art von Gewerbe kann im Gebiet realisiert werden?

Die im Plangebiet realisierbaren Gewerbeflächen/-nutzungen müssen mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vereinbaren sein und dürfen, i. S. der BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören.

Denkbar sind Büro-/Dienstleistungsnutzungen und sonstige Gewerbebetriebe / Handwerksbetriebe mit entsprechendem wohnverträglichen Störgrad.

- Erfüllt der südliche Gebäuderiegel, mit der z. T. mit seitlichen Grenzabständen dargestellten Bebauung, die Anforderungen an den Schallschutz?

Das Thema Lärmschutz wurde im Vorfeld in Form einer Machbarkeitsuntersuchung gutachterlich betrachtet.

Im Bebauungsplanverfahren wird auch das Gewerbeaufsichtsamt, als Fachbehörde für Fragen des Immissionsschutzes, beteiligt. Welche schallschutztechnischen Anforderungen an die städtebauliche Ausformung der südlichen, zur Autobahn orientierten Bauzeile zu stellen sind – und ob die vorhandenen Lücken innerhalb der Bebauung zu schließen sind – wird im sich anschließenden Bebauungsplanverfahren zu klären sein.

- Welche Einwohnerzahlen sind bei einer Aufsiedlung des Gebietes zu erwarten?

Nach der vorliegenden städtebaulichen Planung ist bei einer Umsetzung der geplanten Bebauung mit ca. 660 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

- Bemängelt wird, dass die Verwaltung erst zu einem fortgeschrittenen Zeitpunkt der Planung Gespräche mit den Grundstückseigentümern vorsieht. Bereits auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes sollte auf die Eigentümer zugegangen werden.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2017 einstimmig beschlossen, dass „die Baulandentwicklung im Gebiet Berg-Ost durch einen Erschließungsträger mittels städtebaulichen Vertrages in Kombination mit der Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens erfolgen soll.“

Bei dieser Art des Verfahrens der Baulandentwicklung mittels städtebaulichem Vertrag führt ein privater Erschließungsträger im Auftrag der Stadt die gesamte Baulandentwicklung von den Eigentümergesprächen bis zur Übergabe des erschlossenen Baugebietes durch.

Diese Eigentümergespräche werden nicht durch die Verwaltung, sondern ausschließlich durch den Erschließungsträger geführt.

Die Maßnahme wird finanziert durch sogenannte Kostenerstattungsverträge mit den Eigentümern der neuen Bauplätze.

Der Grunderwerb und die Grundstücksneuordnung findet im Rahmen dieses Verfahrens nicht durch notarielle Kaufverträge statt. Vielmehr wird der städtebauliche Vertrag kombiniert mit der Durchführung eines amtlichen Baulandumlegungsverfahrens.

Die Bedingungen und Konditionen der Baulandentwicklung müssen mit den beteiligten Grundstückseigentümern einvernehmlich geregelt werden. Die Umsetzung der Maßnahme setzt dabei die Mitwirkung aller Beteiligten voraus.

Vor einem Einstieg in die Gespräche mit den Eigentümern sind die dafür erforderlichen Grundlagen möglichst exakt zu ermitteln. Im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten für die Entwicklung des Gebietes, sind z. B. die Kosten für die Erschließung von entscheidender Bedeutung. Als belastbare Gesprächsgrundlage ist daher eine möglichst exakte Kostenermittlung auf der Grundlage einer Erschließungsplanung erforderlich und unabdingbar.

- Wie hoch sind die Kosten für die Planungsleistungen, bis die Stadt in die Eigentümergespräche einsteigt?

Zur Beschlussfassung des Gemeinderates, die Entwicklung des Baugebietes durch ein „Erschließungsträgermodell“, kombiniert mit einem amtlichen Umlegungsverfahren, durchzuführen und damit zur Übernahme aller baugebietsbezogenen Kosten durch die Eigentümer der neuen Baugrundstücke, siehe oben.

Dies bedeutet, dass die Stadt mit den baugebietsbezogenen Planungskosten, die im Vorfeld der Gespräche zwischen dem Erschließungsträger und den Grundstückseigentümern anfallen, in Vorleistung geht.

Beim Sachgebiet Tiefbau stehen für das Jahr 2020 für die Erschließungsplanung Berg-Ost 160.000 € und beim Sachgebiet Stadtplanung 40.000 € an Planungsmitteln im Haushalt zur Verfügung.

Die bisher beim Sachgebiet Tiefbau angefallenen Kosten für die Erschließung des Gebietes Berg-Ost betragen 40.000 € und teilen sich auf in Kosten für die Vermessung und eine Machbarkeitsuntersuchung im Hinblick auf die Entwässerung.

Beim Sachgebiet Stadtplanung sind bisher 32.725 € für Leistungen der städtebaulichen Planung abgeflossen.

Die im Jahr 2017 angefallenen Kosten für eine Schalltechnische Machbarkeitsstudie betragen ca. 4.500 € und die Kosten für Untersuchungen im Bereich Verkehr/Erschließung ca. 8.800 €.

Vor dem Hintergrund der Erstellung der Entwässerungskonzeption/Erschließungsplanung, sind als Nächstes Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet vorgesehen.

- Zeitplan und Schritte für die Entwicklung und Umsetzung der Maßnahme

1. Zustimmung zum städtebaulichen Vorentwurf
2. Beauftragung der Erschließungsplanung mit Berechnung der Erschließungskosten
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Beschluss Gemeinderat über die Rahmenbedingungen zur Bodenordnung (Mitte 2020)
5. Durchführung der Eigentümergespräche, mit dem Ziel der Einverständniserklärung aller Eigentümer zu den Rahmenbedingungen zur Gebietsentwicklung

danach:

6. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Durchführung des Bauleitplanverfahrens,
mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beginn des Umlegungsverfahrens
7. Abschluss aller städtebaulichen Verträge
Abschluss Bebauungsplanverfahren
Abschluss Umlegungsverfahren
8. Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger.