

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/090

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 23.06.2020

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sägmühlstraße"
- 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Jesingen
Planbereich 56.04/1
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Anhörung	öffentlich	20.07.2020
	Vorberatung	nicht öffentlich	22.07.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Vorentwurf (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Absichtserklärung (ö)
- Anlage 4 - Entwurfsplan überlagert mit Bestandsbebauungsplan (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

Dr. Bader
Oberbürgermeister

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)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel:

-

Maßnahme:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Kostentragung erfolgt letztlich über städtebaulichen Vertrag durch die Planungsbegünstigten.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sägmühlstraße“ – 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 56.04/1, Gemarkung Jesingen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 27.02.2020.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 27.02.2020, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/090 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 17.06.2020, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2020/090 dargestellt.
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, den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 354/36 und 354/34, Gemarkung Jesingen, mit einer maßstabsgerechten Bebauung in Form von zwei Gebäuden zu bebauen.

Aus städtebaulicher Sicht können die langen und untergenutzten Flurstücke nachverdichtet werden.

Ebenfalls Nachverdichtungspotenzial besitzt das Flurstück 354/9, welches in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen wird.

Die geplante bauliche Struktur ergänzt die Lücke zwischen der Fauslerstraße und der privaten Erschließungsstraße westlich der Sägmühlstraße und schließt somit den Block unter Beibehaltung eines grünen Innenbereichs.

Mit dem Bebauungsplan sollen die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt werden:

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Fortführung der aus dem Rechtsvorläufer angedeuteten Blockrandstruktur

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sägmühlstraße", Planbereich Nr. 56.04 vom 12.05.1978 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Dieser sieht jedoch keine Baufenster im rückwärtigen Bereich vor. Auf Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Grundstücke und somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

Aufgrund der differenzierten Eigentumskonstellation wird für das Plangebiet ein Angebotsbebauungsplan erarbeitet.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen. Die Grundstücke sollen hierdurch einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Weiterhin soll die im Rechtsvorläufer angedeutete, perforierte Blockrandstruktur arrondiert werden (vgl. Anlage 4).

Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in den Bestand und andererseits eine flächensparsamere dafür aber höhere Bebauung (Traufhöhe wird im Vergleich zur bisherigen Festsetzung um 0,5 Meter höher) zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, zwischen der Bebauung entlang der Kirchheimer Straße und der rückwärtigen Bebauung einen Bereich festzulegen, welcher als Parkierungszone für das mittig liegende Baufenster dient. In diesem Bereich können sowohl die Bestandsgaragen, wie aber auch neue Parkierung angebracht werden, um die Stellplatzbedarfe sinnvoll abzudecken. Der Bereich ist räumlich so ausgestaltet, dass er näher an der Kirchheimer Straße liegt und dadurch den Blockinnenbereich nicht durch Fahrbeziehungen durchschneidet und dieser somit grün bleiben kann.

Für das neue Baugrundstück auf dem Flst. 354/9 wird ein zentraler Parkierungsbereich entlang der Fauslerstraße eingeplant, damit kein Fahrverkehr in den Block gezogen wird.

Planungs- und Verfahrenskosten

Die privaten Eigentümer konnten sich auf eine gemeinsame Kostentragung und Durchführung des Planungsvorhabens verständigen (siehe Anlage 3).

Sofern es nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens kommt, werden vor dem Auslegungsbeschluss die entsprechenden städtebaulichen Verträge ausgearbeitet.