

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/106

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 26.08.2020

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Katzensteigle" - 2.
Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 12.01/2
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	30.09.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	07.10.2020

ANLAGEN

Anlage 1 - Entwurf (ö)
Anlage 2 - Begründung (ö)

BEZUG

Sitzung des Gestaltungsbeirates vom 10.07.2020

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

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:

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 „Katzensteigle“ – 2. Änderung, gemäß § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften „In der Au“ – 8. Änderung.
2. Zustimmung zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/106 dargestellt. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 04.09.2020
3. Zustimmung zur Begründung vom 04.09.2020, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2020/106 dargestellt.
4. Auftrag an die Verwaltung, auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Bebauungsplanänderung verändert die Festsetzungen dahingehend, dass eine Aufstockung der Bestandsgebäude durch ein Nichtvollgeschoss ermöglicht wird. So können die bestehenden Häuser in der Höhe nachverdichtet werden, ohne die vorhandene lockere städtebauliche Struktur der Hangbebauung zu überformen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Aufstockung eines der Gebäude im Geltungsbereich zum Ziel hat. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen in Zusammenspiel mit der entsprechenden Landesbauordnung (LBO) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist dies jedoch nicht möglich.

Anhand dieses Beispiels wurde die Situation im Bereich Katzensteigle am 10.07.2020 im Gestaltungsbeirat erläutert. Der Gestaltungsbeirat hat sich positiv zu dieser Art der Nachverdichtung geäußert.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Aufstockungsmöglichkeit geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und damit eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

Sachstand

Um die Nachverdichtung in der Höhe zu ermöglichen wurde der Vollgeschossbegriff nach derzeit gültiger BauNVO und LBO, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 Metern, festgesetzt. Dadurch können die Bestandsgebäude im Dachgeschoss ausgebaut werden.

Die städtebauliche Analyse hat zum Ergebnis, sich nicht nur auf ein konkretes Einzelvorhaben, welches im Gestaltungsbeirat am 10.07.2020 positiv bewertet wurde, zu beschränken. Eine Aufstockungsmöglichkeit soll allen Gebäuden im Geltungsbereich ermöglicht werden, da eine bauliche Veränderung/Sanierung wohl aufgrund des Gebäudealters anstehen wird.

Aufgrund der Tatsachen, dass es sich um eine Änderung bestehenden Bauplanungsrechts handelt und dass keine weitere Versiegelung über das Maß der bestehenden Baufenster hinaus erfolgen wird, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt. Aufgrund der geringfügigen Änderungen und den daraus resultierenden Veränderungen schlägt die Verwaltung vor, auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten, wie es in § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB beschrieben ist.