

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2020/165

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 19.11.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weiler Schafhof“ – 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich 26.02/4
Gemarkung Kirchheim
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	09.12.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungspläne (ö)
- Anlage 4 - Antrag auf Aufstellung (nö)

BEZUG

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 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme:

Bauplanungsrecht schaffen

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:

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

ANTRAG

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiler Schafhof“ - 4. Änderung, gemäß § 13a BauGB, Planbereich 26.02/4, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 18.11.2020 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/165).
2. Zustimmung zur Begründung vom 18.11.2020, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2020/165 dargestellt.
3. 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

Bei der Verwaltung ist die Planungsanfrage eines Eigentümers eingegangen, die eine Neuerrichtung eines Gebäudes im Geltungsbereich zum Ziel hat. Die Neuerrichtung erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 3018/1 und 3019. Diese Planung wurde der Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck am 20.10.2020 vorgestellt und mit dem Eigentümer und dem von ihm beauftragten Architekten abgestimmt. Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Optische Aufwertung im Vergleich zur vorherigen Bebauung der Flurstücke Nr. 3018/1 und 3019.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Bei der Verwaltung ist die Planungsanfrage eines Eigentümers eingegangen, die eine Bebauung in Form eines Einfamilienhauses auf den Flurstücken Nr. 3018/1 und 3019 zum Inhalt hat.

Diese Planung wurde der Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck am 20.10.2020 vorgestellt und mit dem Eigentümer und dem von ihm beauftragten Architekten abgestimmt.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden, da eine Befreiung von der Dachneigung (derzeitiger Bebauungsplan 40 Grad) nicht möglich ist.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die dem Gebiet entsprechende Bebauung geschaffen werden.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen und sich in

die bestehende Bebauung einfügen. Gleichzeitig erfolgt durch das Vorhaben eine optische Aufwertung. Es erfüllt damit die zentralen Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf Basis des vorgestellten Entwurfs erarbeitet.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Entwurf sieht eine Bebauung in Form eines großzügigen Einfamilienhauses vor.

Die Grundzüge des bereits bestehenden Bebauungsplans werden aufgegriffen, dabei erfolgt die Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen. Auch die Geschossigkeit des bereits bestehenden Bebauungsplans bleibt erhalten. Somit sind weiterhin nur ein Vollgeschoss und ein Nichtvollgeschoss mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 25 Grad zulässig. Dadurch verringert sich die Gebäudehöhe für die nördlichen Anlieger entsprechend.

Der Knick des bestehenden Baufensters wird bei der Bebauungsplanänderung begradigt. Dies sorgt für eine geordnete Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs. Die bauliche Struktur schafft eine Verbindung zum bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 3016.

Das neu entstehende Gebäude fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein und erzielt gleichzeitig eine moderne Wirkung auf die Umgebung.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral.

Planungskostenvertrag

Die Planungskosten und weitere durch das Verfahren entstehende Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Grundstückseigentümer, der als Investor auftritt, übertragen. Der Antrag des Investors liegt der Sitzungsvorlage bei. Der Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet.