

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/050

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Struck, Peter
Telefon: +49 7021 502-437

AZ: 621.41
Datum: 24.03.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Dettinger Au-Schießwasen" - 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 17.03/4
Gemarkung Kirchheim
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.04.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf Dettinger Au-Schießwasen, 4. Änderung (ö)
- Anlage 2 - Bisherige rechtskräftige Bebauungspläne (ö)
- Anlage 3 - Entwurf Freianlagen (ö)
- Anlage 4 - Begründung (ö)

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:

-

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 Bebauungsplanes werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Grundstückseigentümer übertragen.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Dettinger Au-Schießwasen“ - 4. Änderung“ mit Begründung vom 01.03.2021, wie in der Sitzungsvorlage GR/2021/050 dargestellt.
2. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Dettinger Au-Schießwasen“ - 4. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.03/4, Gemarkung Kirchheim.
3. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Nach dem Umzug des bisher am Südbahnhof ansässigen Lebensmittelhandels an die Dettinger Straße wurden Überlegungen zur Nachnutzung des Areals angestellt.

Der städtebauliche Entwurf hat nach einem kooperativen Entwicklungsprozess und zwei Besprechungen im Gestaltungsbeirat nun eine Planreife erreicht, so dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren jetzt eingeleitet werden kann. Mit dem Verfahren werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung neuen Wohnraums in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Umnutzung bereits genutzter Flächen
- Nachverdichtung im Innenbereich

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Das Plangebiet wurde bereits 2015 im Rahmen des Wettbewerbs zur Konversionsmaßnahme „Alte Wollspinnerei“ betrachtet, da es eine Verbindungsfunktion in Richtung Innenstadt einnimmt. Der obsiegende Entwurf sah damals auch bereits den Umzug der Filiale des Lebensmitteldiscounters an die Dettinger Straße und die Konversion des Altstandortes in eine wohnbauliche Nutzung vor. Der Umzug ist inzwischen vollzogen.

Das nun einzuleitende Bebauungsplanverfahren dient der Entwicklung und Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

In der Folge der Entwicklung „Alte Wollspinnerei“ wurde zwischen Projektträger, dem von ihm beauftragten Architekturbüro und der Verwaltung ein Entwurf entwickelt und nach zweimaliger Besprechung im Gestaltungsbeirat weiter verfeinert.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine flächensparende und nachbarschaftsbezogene Bebauung mit - im Wesentlichen - zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern vor. Diese umschließen einen gemeinsamen attraktiven Quartiersplatz, der sowohl Kommunikationsraum als auch Verkehrsraum ist - für die Anlieger auch für Kfz, im Übrigen mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit ausgestattet. Die beiden Eingangssituationen werden durch Geschossbauten markiert. Im Übergangsbereich zur „Alten Wollspinnerei“ im Süden und zum künftigen Projekt „Bosch-Areal“ im Osten soll an zentraler Stelle im alten Kutscherhaus ein Kindergarten entstehen, wodurch dem Gedanken „kurze Beine - kurze Wege“ Rechnung getragen wird.

Inzwischen liegt eine Einigung zwischen dem Projektträger und den bisherigen Grundstückseigentümern vor, so dass das bauleitplanerische Verfahren eingeleitet werden kann.

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch als Gewerbegebiet festgesetzt, sodass eine wohnbauliche Aktivierung nicht möglich ist.

Nachdem es sich um eine private Projektentwicklung handelt und eine Planungsanfrage des Projektträgers vorliegt, wird für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Basis des städtebaulichen Entwurfs vorgeschlagen.

Hierzu wird im Zuge des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag vereinbart, in dessen Rahmen die Übernahme der Kosten für Planung, Gutachten u.a. sowie - bei Vorliegen der Voraussetzungen - die Verpflichtung zur Herstellung von förderfähigen Sozialwohnungen geregelt wird. Dieser städtebauliche Vertrag wird den Gremien im Rahmen des Auslegungsbeschlusses wieder vorgelegt.